

# 6

## Plan Local d'Urbanisme

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

APPROBATION

# BREHAL



**BHP/PLB/FR/MAG**  
**Décembre 2022**

**Atelier du CANAL**  
Architectes Urbanistes  
16 rue du Bourg  
Nouveau  
CS 33 105  
35 031 RENNES CEDEX  
Tél : 02 99 22 78 00  
Fax : 02 99 22 78 01

## REGLEMENT

*atelier du*  
**CANAL**

**Révision arrêtée le :**  
**03 février 2022**

**Révision approuvée le :**  
**15 décembre 2022**

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

--	--	--

# TABLE DES MATIÈRES

## Table des matières

TABLE DES MATIÈRES.....	3
PREAMBULE.....	5
DÉFINITIONS.....	6
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	11
CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT.....	12
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	12
ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT.....	12
ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME.....	12
ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	14
CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	16
ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL.....	16
ARTICLE 2 - RECONSTRUCTION / RESTAURATION.....	16
ARTICLE 3 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION.....	16
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.....	16
ARTICLE 5 - ZONES HUMIDES.....	16
ARTICLE 6 - MIXITE SOCIALE.....	17
ARTICLE 7 - MARGE DE RECULEMENT LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES.....	17
ARTICLE 8 – ELEMENTS PATRIMONIAUX classes au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.....	18
ARTICLE 9 - Sites archéologiques :.....	18
ARTICLE 10 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION.....	19
ARTICLE 11 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE DE REMONTEE DE NAPPE PHREATIQUE.....	19
ARTICLE 12 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE.....	19
ARTICLE 13 - Zone de nuisances sonores le long des infrastructures routières :.....	20
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	21
ZONE UA.....	22
ZONE UB.....	34
ZONE UC.....	46
ZONE UP.....	57
ZONE UE.....	65
ZONES UX.....	70
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	77
LA ZONE 1 AU.....	78
LA ZONE 1 AUh.....	81
LA ZONE 2 AU.....	92
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	94
LA ZONE A.....	95
ZONE Ah.....	105
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	110

LES ZONES N.....	111
LES ZONES Nr.....	120
ANNEXES.....	125
LES ESPACES BOISES CLASSES.....	126
I - Application du classement : .....	126
II - EFFETS DU CLASSEMENT.....	126
LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	130
ANNEXE : RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES PLANTES ALLERGISANTES.....	132

# PREAMBULE

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

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

- les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur au 01 janvier 2016, à l'exception des articles R.151-1 à R 151-55.
- les articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme antérieur au 31 décembre 2015.
- les dispositions du 2° de l'article R.151-1, de l'article R-151-4 et des 1° des articles R.151-23 et R.151-25 du code de l'urbanisme dans la rédaction en vigueur, qui sont d'application immédiate.

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

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

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

# DÉFINITIONS

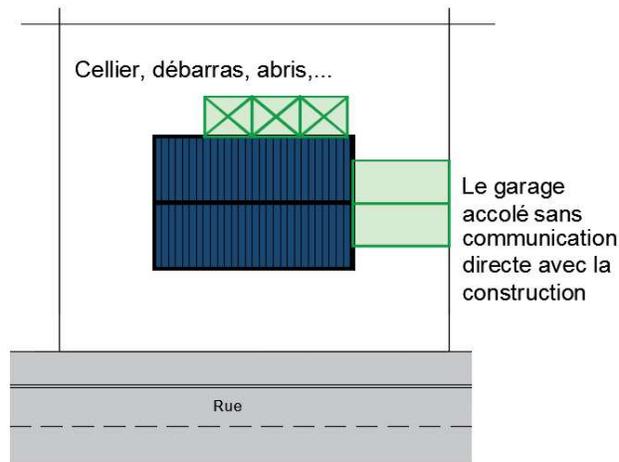
**ALIGNEMENT** : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

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

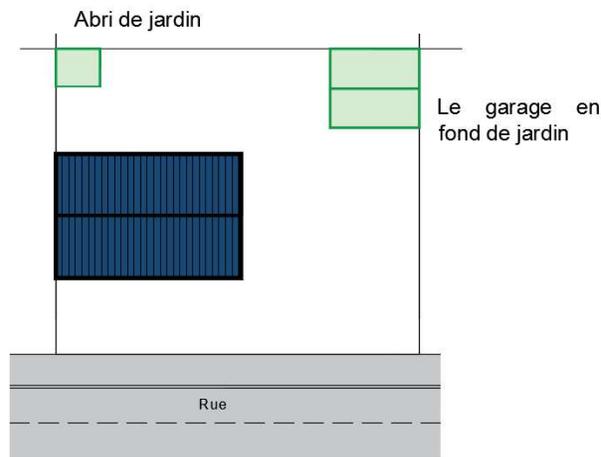
- sont situées sur la même unité foncière
- sont de plus faibles dimensions
- ont un usage lié mais avec un caractère accessoire, tels que remises, abris de jardins, garages, locaux vélos, celliers...,
- sont accolées ou détachées
- ne possèdent pas de communication avec la construction principale.

Cette définition intègre donc

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



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



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

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

**CONSTRUCTION** : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

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

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

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m<sup>2</sup>.

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

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

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

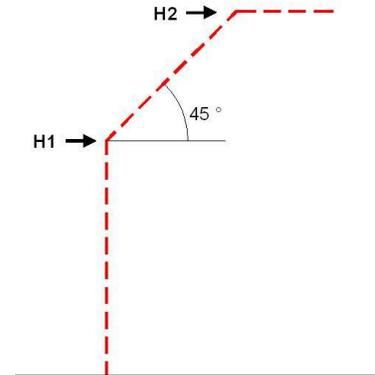
**FAÇADE DE CONSTRUCTION** : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** :**1. Pour les zones concernées par l'application d'un gabarit :**

La hauteur est calculée à compter du point haut du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, déterminé dans l'emprise de la construction à édifier.

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un **volume enveloppe** déterminé de la manière suivante.

- un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale **H1** à compter du terrain naturel le plus haut et un **plan incliné** à **45°** à compter du sommet de ce plan vertical.
- une hauteur maximale **H2** au point le plus haut de la construction, calculé à partir du point de référence précédent.



Ce gabarit permet la réalisation de volumes en attique et de décrochés ponctuels ( $\leq 50\%$ ) de la façade (cf. schéma 1), et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux) ni aux murs-pignons.

L'imposition d'une hauteur de façade n'exclue donc pas la possibilité de retraits de façade générant directement une hauteur à l'égout supérieure, toujours inscrite dans le volume enveloppe (cf schéma 1).

De même, le gabarit ci-dessus n'interdit pas la réalisation de volumes en attique s'inscrivant dans le volume enveloppe (cf schéma 2).

Une hauteur (h) supérieure à l'égout du toit (H) pourra être autorisée lorsqu'un retrait de façade est effectué. Ce retrait sera autorisé sur une longueur (r) inférieure ou égale à 50% du linéaire de la façade (L).

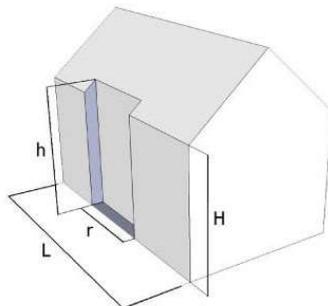


Schéma 1

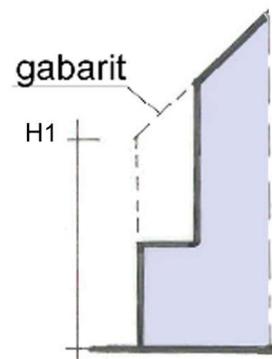
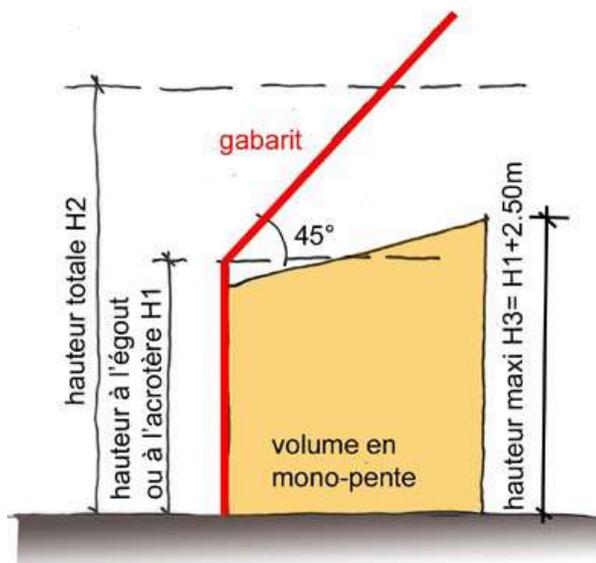


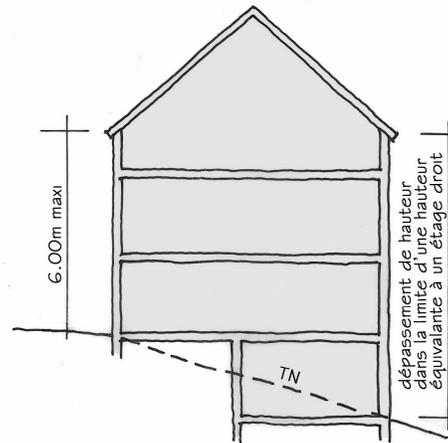
Schéma 2

Cas particulier d'un bâtiment mono-pente : le gabarit défini s'applique d'un seul côté du volume, celui de l'égout ou de l'acrotère. Dans ce cas, la différence entre la hauteur maximale du bâtiment et la hauteur du sommet de la façade correspondant à l'égout ou à l'acrotère, ne peut dépasser 2,5 m comme le représente le schéma ci-contre.



### Cas particulier des constructions dans la pente :

Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs de façade différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit. (Cf. Schéma illustratif ci-contre avec une hauteur de façade à 6 m).



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.

### 2. Pour les zones non concernées par l'application d'un gabarit :

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

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

**LIMITES SÉPARATIVES** : Limites qui séparent deux propriétés privées.

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

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

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

### **PISCINE :**

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

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

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

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

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

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

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

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

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

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

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

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

### ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

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

### ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

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

#### 1 - Les règles générales d'urbanisme :

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

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

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

Ces dispositions s'appliquent nonobstant les dispositions du PLU.

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

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

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

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

#### **- Lotissements :**

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

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

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

#### **- Protection du patrimoine archéologique :**

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

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

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

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

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

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

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

### ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ↪ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N :**

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

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

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

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

#### **Le plan indique par ailleurs :**

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

*Cf . annexe en fin de règlement*

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

*Cf . annexe en fin de règlement*

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

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

*Cf . Article 5 des dispositions générales*

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

### ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

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

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

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

### ARTICLE 2 - RECONSTRUCTION / RESTAURATION

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

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

### ARTICLE 3 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

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

### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

### ARTICLE 5 - ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après,

en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et des articles L. 212-3 et R214-1 du code de l'environnement.

**Les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.**

Les installations et équipements liés aux réseaux de service public seront exceptionnellement admis et par dérogation en cas d'impossibilité technique démontrée, seulement s'il s'agit d'une atteinte limitée, argumentée et accompagnée de mesures compensatoires.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme d'ordre culturel, historique ou écologique en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable d'aménager au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

## **ARTICLE 6 - MIXITE SOCIALE**

Pour les zones repérées graphiquement au titre de **l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme**, chaque opération à vocation de logement devra respecter des objectifs de production de **logements aidés à vocation sociale**, inscrits dans les OAP du PLU.

**Les zones concernées par l'application de cette servitude sont identifiées sur le règlement graphique par une trame spécifique.**

## **ARTICLE 7 - MARGE DE RECULEMENT LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES**

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 8 – ELEMENTS PATRIMONIAUX CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

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

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, **doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie (article R.421-23 h) du code de l'urbanisme).**

L'autorisation est accordée :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Pour les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches sur une largeur limitée à l'aménagement d'un accès à la parcelle (largeur maximale de 8 mètres, limité à un accès par parcelle).
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

La préservation de ces haies et boisements se justifie pour des motifs écologiques et paysagers. Pour les linéaires ou surfaces dont l'arasement est exceptionnellement autorisé, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature (maintien de la qualité écologique), et d'une longueur ou surface équivalente.

## **ARTICLE 9 - SITES ARCHÉOLOGIQUES :**

1. En application des articles L 531-14 à L 531-16 du Code du patrimoine, et ce pour l'ensemble du territoire communal, toutes découvertes archéologiques (poterie, monnaies, ossements, objets divers,...) doivent être signalées au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Service Régional de l'Archéologie 13 bis rue Saint-Ouen 14052 CAEN cedex)).

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

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

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

## ARTICLE 10 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

Toutes occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin, dans la zone inondable reportée au document graphique sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les constructions nouvelles à l'exception des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues. Ces murs et clôtures devront respecter un retrait minimum de 2 m en bordure des cours d'eau, afin de faciliter leur entretien.

## ARTICLE 11 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE DE REMONTEE DE NAPPE PHREATIQUE

La carte 5D du règlement graphique superpose le zonage du PLU avec la carte des risques de remontée de nappe élaborée par la DREAL.

**Dans les zones situées à une cote inférieure à 1 m**, le règlement du PLU interdit :

- la réalisation de sous-sols.
- la réalisation d'équipements d'assainissement individuel, à défaut d'une analyse prouvant l'absence de risque.

**Dans les zones situées à une cote comprise entre 1 et 2,5 m**, le règlement du PLU interdit :

- la réalisation de sous-sols.

## ARTICLE 12 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE

La carte 5E du règlement graphique superpose le zonage du PLU avec la carte des risques de submersion marine élaborée par les services de la Préfecture.

La carte de la préfecture détermine une **côte de submersion de référence de 8,2 m IGN 69**

Chaque projet de construction sera accompagné d'un plan topographique indiquant l'altimétrie du terrain concerné.

Pour les terrains situés sous cette côte de référence de 8,2 m IGN 69, ou à moins de 1 mètre au dessus de cette côte :

- les sous-sols enterrés de construction sont interdits.
- les ERP comprenant des locaux à sommeil (Structures d'accueil pour personnes âgées ou personnes handicapées (catégorie J), Établissements sanitaires (catégorie U), établissements scolaires et colonies de vacances (catégorie R)) sont interdits.
- un niveau de refuge devra être établi à une côte supérieure à 10.5 m IGN 69 pour :
  - les nouveaux logements ou bien les ERP sensibles sans locaux de sommeil (école, maison de retraite), par construction nouvelle mais aussi par changement de destination.
  - les extensions des habitations ou des ERP sensibles sans locaux de sommeil qui en sont dépourvus.

**ARTICLE 13 - ZONE DE NUISANCES SONORES LE LONG DES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES :**

**L'arrêté préfectoral du 26.10.2012, en application de la loi n° 92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté ministériel du 30.05.1992 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, a défini et classé les secteurs affectés par le bruit. Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.**

Sans que cela soit sanctionné par le permis de construire, les pièces principales et cuisine des logements ainsi que les établissements d'enseignement devront respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon le cas par la méthode forfaitaire de l'article 6 ou par évaluation en application de l'article 7 de l'arrêté ministériel du 30.05.1996.