Communauté de communes
Cingal - Suisse Normande

PROCEDURE DE MODIFICATION N°1

NOTICE EXPLICATIVE

1. *Objet de la modification*
2. *Justification au regard du code de l'Urbanisme et des contraintes d'environnement*
3. *Modifications apportées*
4. *Délibération et courriers justifiant des capacités de desserte*

PLAN LOCAL D'URBANISME DE

LA COMMUNE DE **CLECY**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du

TABLE DES MATIERES

Objet de la modification 4

Historique des procédures d'urbanisme sur le PLU de Clécy 4

La modification porte sur : 4

Justification au regard du Code de l'Urbanisme et des contraintes d'environnement 6

Procédure de modification d'un PLU : 10

Modification relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU PL2 13

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU PL2 13

Analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones Urbanisées et A Urbaniser 15

Une ouverture à l'urbanisation nécessaire au retour d'une dynamique communale 16

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation 18

Modification du règlement des zones 1AU 34

Modification relative aux extensions et aux annexes en zone A et N : 44

ZONE A 45

ZONE N 51

Modification relative à la rectification d'une erreur matérielle affectant le zonage. 57

Modifications relatives à la suppression des emplacements réservés n°6, 7, 13, 14, 17 et 18. 59

Modification relative à la création de trois emplacements réservés. 63

Objectif et motifs Emplacement réservé N°6, n°9 et N°18 63

Etat futur des emplacements réservés : 63

Modifications relatives à l'actualisation des données DREAL relatives aux risques sur le règlement graphique. 66

Modifications relatives à la prise en compte d'un équipement léger de loisir : chalet en bordure de la voie verte 67

Modifications relatives au développement de deux accueils touristiques : extension et développement de l'*Hôtel du Golf et création d'un gite a cantelou* 68

Création d'un secteur Nt pour l'extension et le développement de l'Hôtel du Golf 68

Création d'un secteur Nt pour la création d'un gite à cantelou 70

Absence de modification du règlement écrit pour la prise en compte de ces deux projets 73

Modifications relatives au projet d'aménagement d'une installation photovoltaique au sol 75

Présentation du projet 75

Impact agricole : 78

Impact sur les milieux naturels : *78*

Projet et Espaces Boisés Classés *79*

Intégration paysagère *80*

Modification apportée au règlement graphique *83*

Modification du règlement **87**

Modification du règlement de zone Ua *87*

Modification du règlement de zone Ua, secteur UAp : *87*

Indexation de 5 hameaux en UAp : *87*

Modification du règlement de la zone UB *94*

Délibération justifiant l'ouverture à l'urbanisation et courriers justifiant des capacités **95**

OBJET DE LA MODIFICATION

La Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande engage la première modification simplifiée du PLU de Clécy.

HISTORIQUE DES PROCEDURES D'URBANISME SUR LE PLU DE CLECY

Le document d'urbanisme de Clécy a connu plusieurs évolutions :

- ✓ Plan d'Occupation des Sols initial approuvé le 25 juin 1982,
- ✓ Modification n°1 le 29 août 1986,
- ✓ Modification n°2 approuvée le 2 novembre 1988,
- ✓ Modification n°3 approuvée le 19 juin 1991,
- ✓ Révision n°1 approuvée le 7 novembre 2000,
- ✓ Modification n°5 approuvée le 7 juin 2004.
- ✓ Révision n°2 du POS et transformation en PLU approuvée le 7 février 2012

Concomitamment à cette procédure, un PLU Intercommunal est en cours d'élaboration par la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande.

LA MODIFICATION PORTE SUR :

1. *Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU PL2.*
2. *Intégration des avancées des lois Macron et LAAF pour permettre l'extension et les annexes des bâtiments d'habitations.*
3. *Rectification d'une erreur matérielle affectant le zonage.*
4. *Suppression d'emplacements réservés.*
5. *Création de trois emplacements réservés.*
6. *Actualisation des données DREAL relatives aux risques sur le règlement graphique.*
7. *Création d'un secteur Nt pour réalisation d'un stationnement et d'un équipement léger de loisir en bordure de la voie verte.*
8. *Création de deux secteurs Nt pour le développement de deux accueils touristiques existants*
9. *Création d'un secteur Nta pour l'accueil d'un projet photovoltaïque.*
10. *Modifications du règlement.*

JUSTIFICATION AU REGARD DU CODE DE L'URBANISME ET DES CONTRAINTES D'ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article 153-31 du Code de l'Urbanisme, tout projet de modification du Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification dès lors que celle-ci :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Cette modification impacte le règlement graphique, les orientations d'aménagement et de programmation et le rapport de présentation sans changer les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ou réduire un EBC, une zone agricole ou naturelle et forestière ou réduire une protection. La révision n°2 du POS et sa transformation en PLU a été approuvée le 7 février 2012 et à ce titre l'ouverture à l'urbanisation projetée se fait dans un délai inférieur à 9 ans suivant sa création. Cette modification relève bien de la procédure de modification de droit commun, dans la mesure où elle permet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU et majore de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Dans ce cadre réglementaire et au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification a été retenue.

Conformément aux articles L153-36, L153-37du code de l'urbanisme la communauté de communes du Cingal-Suisse Normande a engagé une procédure de modification de droit commun de son plan local d'urbanisme. Cette modification n°1 du plan local d'urbanisme de Clécy a été engagée à l'initiative du Conseil Communautaire par délibération du 6 avril 2017.

Le conseil communautaire, conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, a délibéré le 17 octobre 2018 sur l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Avant l'ouverture à l'enquête publique, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU PL2

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU PL2 majore de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan et justifie à ce titre la procédure de modification. La **justification au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitée** est illustrée par un document annexe (atlas cartographique) qui témoigne des difficultés techniques (fortes pentes), des impossibilités règlementaires (zones inondables, absence d'accès), et justifie d'un potentiel d'urbanisation inférieur à 5O constructions. Ce potentiel, particulièrement faible pour une commune qui joue un rôle de pôle de proximité, se heurte qui plus-est à des logiques de rétention foncière.

La **justification au regard de la faisabilité opérationnelle du projet** est attestée par les courriers du Syndicat d'Alimentation en Eau Potable, qui dispose des capacités de production nécessaires, et par le courrier de la commune de Clécy (régie) qui justifie d'un assainissement collectif largement dimensionné permettant d'absorber les constructions projetées. La capacité nominale de la station d'épuration est de 2000 Equivalent/Habitant pour un nombre de raccordés de 540 Equivalent Habitant. Les canalisations en fonte d'un diamètre 200 située à proximité peuvent permettent la réalisation de 45 à 60 nouveaux branchements.

MODIFICATION RELATIVE A L'INTEGRATION DES AVANCEES DES LOIS MACRON ET LAAF :

La zone A autorise les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité d'un siège agricole et sous réserve que leur implantation dans la zone agricole soit justifiée par des nécessités fonctionnelles, et qu'elles ne constituent pas un mitage de cette zone. Sont également autorisés les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.

La modification visant à autoriser la construction, en zone A, d'annexes et d'extensions avec un maximum de 30 m^2, n'entraine pas une majoration de 20% des possibilités de construction. Le nombre de bâtiments en zone A étant, de plus, très limité, les possibilités de construire des annexes ou d'étendre la surface de l'habitation sont de ce fait également limitées.

Le raisonnement est identique pour les zones N, également concernées par cette modification. En effet, ces dernières permettent déjà les constructions et installations agricoles, les équipements publics ou d'intérêt général, l'aménagement, le changement d'affectation, l'extension des constructions existantes ainsi que la construction de leur annexe. Ainsi, la modification visant à autoriser la construction, en zone N, d'annexes et d'extensions avec un maximum de 30 m^2, n'entraine pas une majoration de plus de 20% des possibilités de construction.

L'ensemble de ces modifications a un impact limité sur l'environnement. En effet, les annexes et extensions sont accolées ou dans un périmètre maximum de 20 mètres autour du bâtiment existant, n'entrainant pas l'anthropisation de nouveaux espaces naturels.

RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE AFFECTANT LE ZONAGE.

Une erreur technique a été commise qui a conduit à ne pas respecter dans le règlement graphique la délimitation exacte de la zone de projet prévue initialement. L'étude de faisabilité prévoyait bien cette petite zone de 1 470 m^2 qui a également fait l'objet d'un portage foncier par l'EPFN en vue d'une acquisition par la commune de Clécy. En cela il s'agit bien de la rectification d'une erreur matérielle.

MODIFICATIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

La suppression et la création d'emplacements réservés ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

MODIFICATIONS DU REGLEMENT.

Les modifications apportées au règlement ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

CREATION D'UN SECTEUR NT POUR REALISATION D'UN STATIONNEMENT ET D'UN EQUIPEMENT LEGER DE LOISIR EN BORDURE DE LA VOIE VERTE.

La création d'un secteur NT pour la réalisation d'un stationnement et d'un équipement léger de loisir ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Le tableau des surfaces reste inchangé.

CREATION DE DEUX SECTEURS NT POUR LE DEVELOPPEMENT DE DEUX ACCUEILS TOURISTIQUES EXISTANTS

La création de deux secteurs NT ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Le tableau des surfaces reste inchangé.

CREATION D'UN SECTEUR NTA POUR L'ACCUEIL D'UN PROJET PHOTOVOLTAÏQUE.

Une centrale photovoltaïque constitue une installation nécessaire à des équipements collectifs, ce qui a été confirmé par la décision du Conseil d'Etat du 8 février 2017. Au titre L151-11, *« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages […]».*

Le projet étant d'une puissance totale d'environ 5.5 MW pour une **production approximativement de 6 GWh/an**, une étude d'impact et une enquête publique seront obligatoires.

Le règlement actuellement en vigueur dans la zone N n'autorise pas les équipements collectifs et à ce titre le projet ne pourrait y être réalisé.

Le manière à circonscrire le projet à un secteur qui ne présente pas d'intérêt agronomique et n'est pas concerné par une éventuelle protection, il est créé une zone Nph (Naturelle photovoltaïque) dans lequel les équipements d'intérêt collectifs seront autorisés dans la mesure où ils pourront justifier d'une intégration paysagère.

Le projet de centrale solaire au sol :

- **Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

- **Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière** : le projet est situé à proximité de boisements en Espaces Boisés Classés (EBC) mais aucun EBC ne se trouve dans l'emprise du projet, y compris en matière d'accès.

- **Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance** : Le projet ne réduit pas de protection. Il ne concerne pas de terrain faisant l'objet de protections règlementaires, de gestions contractuelles ni même d'engagements internationaux.

- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

PROCEDURE DE MODIFICATION D'UN PLU :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification (article L153-37 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque le projet de modification porte sur **l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée** de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal **justifie l'utilité de cette ouverture** au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées **dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.** (article L153-38 du Code de l'Urbanisme).

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. (article L153-40 du Code de l'Urbanisme)».

Le dossier de modification du P.L.U. de CLECY comporte donc une analyse des capacités de densification, c'est-à-dire l'identification et la qualification au sein des zones U et AU des disponibilités foncières.

Conformément à **l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme**, le dossier de modification est notifié à :

« L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L.1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L.321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées. ».

L'enquête publique, qui dure 1 mois, est la phase essentielle d'information du public et d'expression de ses avis, critiques et suggestions.

Dans le délai d'un mois qui suit la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur examine les observations consignées ou annexées au registre, établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables. Ces documents sont tenus à la disposition du public à la mairie.

Suite à l'enquête publique, le projet de modification peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et rapport du commissaire enquêteur.

La modification du P.L.U. est ensuite approuvée par le conseil communautaire. Cette délibération suivie des mesures de publicité met un terme à la procédure.

Par ailleurs, La commune de Clécy n'est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale applicable et, à ce titre, l'ouverture des zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 n'est pas possible conformément à **l'article L.142-4 du code de l'urbanisme**.

Il peut être dérogé à l'article L.142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'établissement public porteur du SCOT.

La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

L'accord du préfet doit être versé au dossier d'enquête publique.

SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU P.L.U. COMPRENANT L'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU

Analyse du potentiel foncier encore mobilisable au sein des zones déjà urbanisées (U et AU à vocation d'habitat et d'activité) et de justification de la faisabilité des aménagements et de l'urbanisation sur ces secteurs encore libres et disponibles

Délibération motivée du Conseil Communautaire justifiant l'utilité de ces ouvertures au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

au titre de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme

↓

Elaboration technique du projet de modification du P.L.U.

↓

Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées

Alinéas I et III de l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme

↓

Demande de dérogation pour ouverture à l'urbanisation

Article L.142-5 du Code de l'Urbanisme

↓

Enquête publique

►Désignation d'un commissaire enquêteur par le Tribunal administratif

►Arrêté du président fixant la date d'ouverture, la durée (1 mois minimum) et les modalités de l'enquête

►Publication d'un avis dans 2 journaux départementaux :

1ère parution : au moins 15 jours avant le début de l'enquête

2ème : parution : dans les 8 premiers jours de l'enquête

►Affichage au lieu habituel en mairie et sur les sites concernés par le projet

► Le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions à l'autorité compétente

►15 jours pour vérification du rapport et des conclusions par le Tribunal Administratif

↓

Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte des avis des services de l'Etat et des PPA et de l'enquête publique (le cas échéant)

↓

Approbation de la modification du P.L.U. par le Conseil Communautaire

► Délibération publiée dans un journal local et affichée au siège de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande ainsi qu'en mairie pendant un mois

► Modification rendue exécutoire dans un délai d'un mois à compter de la transmission du dossier au Préfet

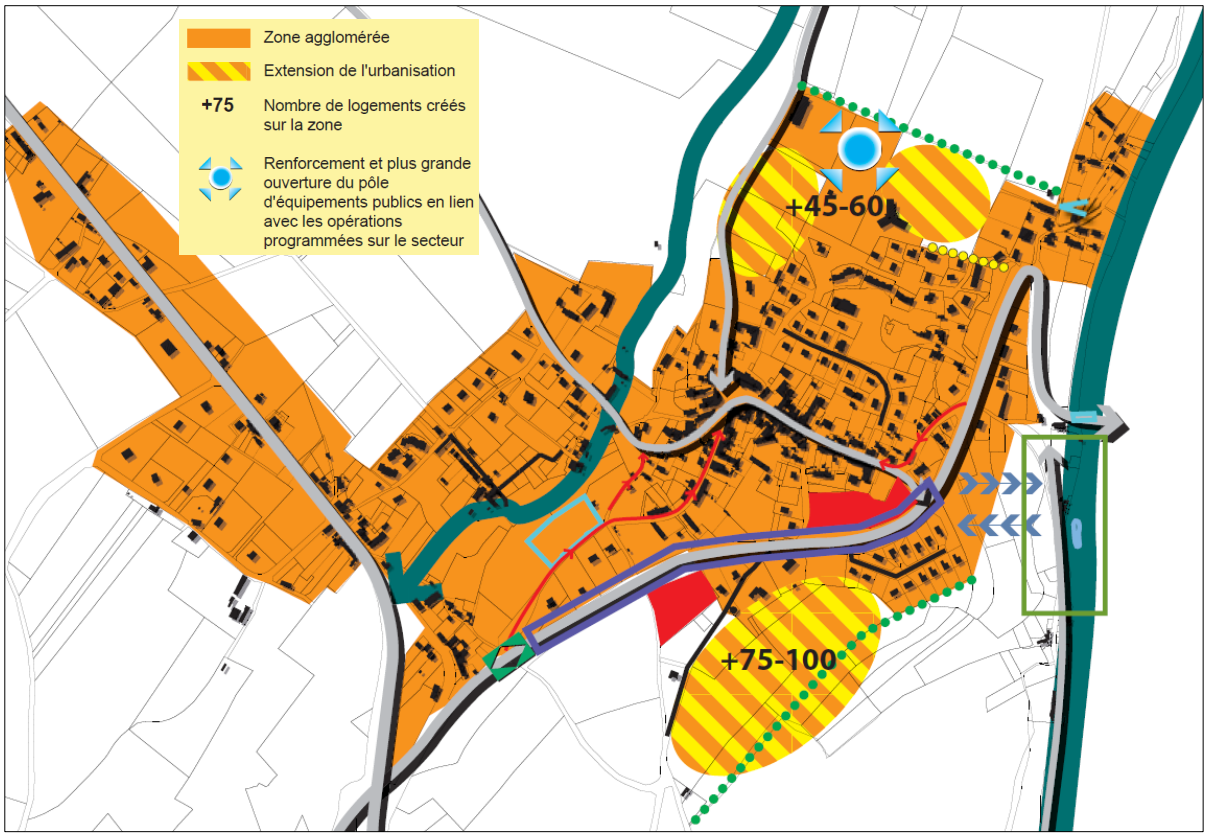
MODIFICATION RELATIVE A L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU PL2

JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU PL2

UN PROJET INSCRIT DANS LE P.L.U. APPROUVE EN 2012

L'ouverture à l'urbanisation de zones d'habitat a été prévue au PLU par la définition d'un zonage AU sur des zones stratégiques bénéficiant (zones 1AU) ou non (zones 2AU) des réseaux et de la desserte nécessaire.

Le développement du bourg est ainsi prévu au niveau d'une zone 1AU et de deux zones 2AU.



EXTRAIT DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable prévoit d'« *élargir et [d'] épaissir le centre-bourg* » via l'urbanisation d'une zone 1AU et de la zone 2AU PL2 situées au nord du cœur de bourg et représentants un potentiel de 45 à 60 logements.

La zone 2AU PL3 est au sud du cœur de bourg et prévoit un potentiel de constructions compris entre 75 et 100 logements. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera proposée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Les zones 2AU PL2 et 2AU PL3 plus vastes ou non desservies par les réseaux ont été inscrites en urbanisation future « 2AU », afin d'imposer une réflexion d'aménagement d'ensemble cohérente avant de les ouvrir à l'urbanisation et de programmer au préalable le renforcement des réseaux publics. La zone 2Au PL3 a même fait l'objet d'une servitude au titre du L123-2 a comme périmètre en attente de projet.

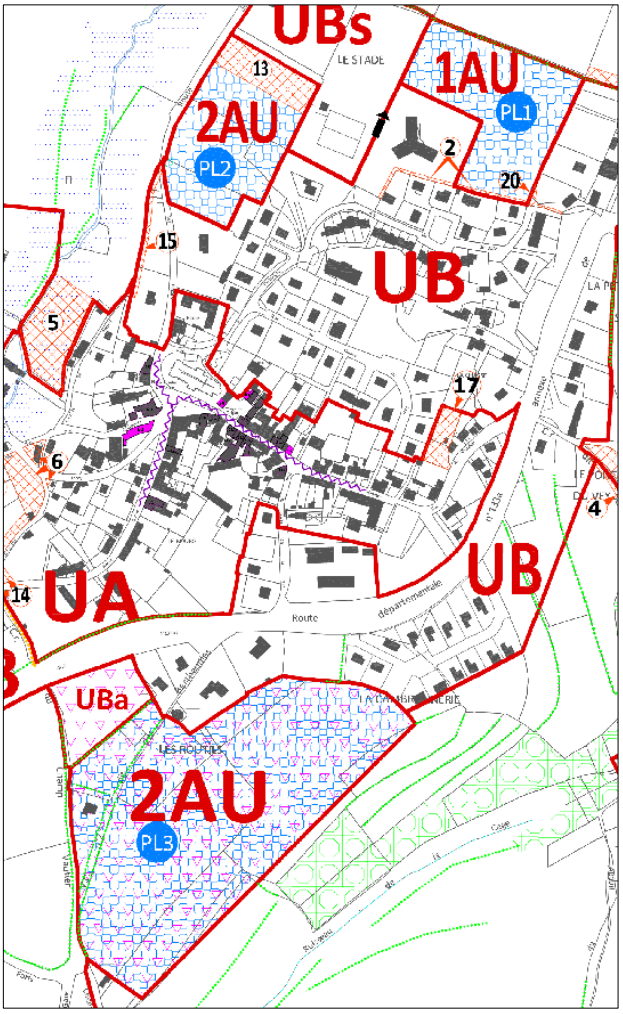
Ces deux zones 2AU sont situées à proximité des services et des équipements du fait de leur localisation à proximité immédiate du bourg.

Ainsi l'école, la bibliothèque, la mairie, les commerces… sont situés au plus près à 50 m. et systématiquement à moins de 500 mètres des deux zones à ouvrir à l'urbanisation.

A ce titre le PADD affiche la volonté de « ***Renforcer l'ossature urbaine du centre bourg*** ».

Il prévoit notamment de :

Elargir et épaissir le centre-bourg afin de répondre aux faibles possibilités d'évolution du tissu urbain ancien (opportunités foncières limitées, conditions d'accès et de circulation difficiles, possibilités de stationnements limitées…)



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Renforcer l'urbanité de la RD133a et l'ouvrir sur la commune :

- aménagement des espaces périphériques inoccupés et structurants (actuels et à venir) de façon à épaissir la voie
- prise en compte des opportunités et possibilités d'implantation de nouveaux commerces et services le long de la voie

Développer le cœur de bourg, créer de nouvelles centralités et renforcer les centralités existantes :

- aménagement d'une nouvelle centralité forte au croisement de la rue d'Ermington (RD133a) et de la rue de La Poste
- conforter le pôle d'équipements sportifs actuel en renforçant son ouverture sur le centre bourg à l'occasion des opérations programmées sur le site
- renforcer le maillage des espaces et équipements publics structurants en s'appuyant pour ce faire sur les cheminements piétons

[…]

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ENCORE INEXPLOITEES DANS LES ZONES URBANISEES ET A URBANISER

La modification du P.L.U. portant notamment sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, celle-ci doit être justifiée - depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR (mars 2014) - au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L.153-38 du code de l'Urbanisme).

Par conséquent, le tissu urbain de la commune de CLECY a été étudié afin d'y évaluer le potentiel d'espaces disponibles.

Une annexe cartographique illustre pour les différentes zones du Plan Local d'urbanisme de la commune de Clécy le potentiel de construction.

Chaque zone fait l'objet d'un commentaire estimant le nombre de constructions potentielles et faisant état des freins constatés à l'urbanisation.

La commune de Clécy avait fait le choix dans son précédent document d'urbanisme d'urbaniser en priorité des terrains peu valorisables par l'agriculture. Ces terrains, souvent en pente, se sont trouvés être trop complexes et couteux à aménager. S'ajoute à cette contrainte un nombre de terrains qui, bien qu'apparaissant en zone U, sont inconstructibles car non desservis ou situés en zone inondables. **Sans intégrer l'ensemble de ces limites, les surfaces de dents creuses sont estimées à 3,2 ha.**

Le dossier de modification prévoit une « macronisation » du PLU et autorise ainsi des extensions et annexes accolées aux maisons d'habitations situées en zone A et N. Cette modification des règles du PLU vise notamment à lutter contre la vacance des logements, proche des 10%, en permettant d'adapter de manière qualitative le bâti existant. **Cependant cette « macronisation » du PLU n'autorise aucune création d'habitation.**

Par ailleurs, le dossier ne propose aucun étoilage, et à ce titre il n'est pas prévu de constructions nouvelles en zone A et N.

Parallèlement, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, une étude de densification est actuellement conduite. Le document de travail est joint à la présente annexe, en fin de document.

Compte tenu de ces éléments et des investigations en cours, le potentiel de construction a été estimé à environ 50 constructions.

La demande de dérogation portée par la communauté de communes du Cingal-Suisse Normande concerne une zone 2AU de 1,6 ha située en confortement du bourg, à proximité immédiate des commerces et des services. Au regard de la densité de 20 logements à l'hectare fixée par les orientations d'aménagement et de programmation, le potentiel de construction est de l'ordre d'un minimum de 32 logements. L'impact attendu de cet aménagement sur le renforcement de la centralité de Clécy, le renforcement de son rôle dans l'armature urbaine du Cingal-Suisse Normande est potentiellement d'une autre ampleur que celui, souhaité, d'une densification des terrains non bâti ou mutable présents dans le bourg et les hameaux.

Pour autant il faut signaler que la commune de Clécy travaille sur cette problématique complexe et couteuse et qu'un projet porté par la commune de logements communaux dans l'ancien bâtiment de la poste est actuellement à l'étude.

Cette analyse fait l'objet d'une annexe cartographique qui reprend l'ensemble des zones et illustre les contraintes et limites de l'urbanisation du plan en vigueur : terrains en fortes pentes, zones inondables ou dépourvues d'accès, nombre de parcelles qui au regard du zonage semblent constructibles sont de fait trop contraintes pour la construction d'une habitation (se reporter à l'annexe).

UNE OUVERTURE A L'URBANISATION NECESSAIRE AU RETOUR D'UNE DYNAMIQUE COMMUNALE

UNE POPULATION QUI STAGNE

Le PLU approuvé en 2012 prévoyait un objectif de population à **1500 habitants à l'horizon 2025.**

Ce qui demandait en 2011 un taux de croissance annuel de **1,6%** environ. Or, le taux annuel moyen constaté entre 1999 et 2013 a été de 0 %.

1968	**1975**	**1982**	**1990**	**1999**	**2008**	**2013**	**2014**
1238	1187	1197	1182	1252	1225	1251	1251

EVOLUTION DE LA POPULATION, DONNEES INSEE

Ainsi, la population stagne, mettant en péril les équipements.

UN PARC DE LOGEMENTS QUI SE DEVELOPPE PEU ET UNE TAILLE DES MENAGES QUI DIMINUE

Le PLU prévoyait un o**bjectif de 160 logements à construire** d'ici à 2025 soit 11 logements par an.

La collectivité est légèrement en deçà des objectifs fixés, avec une production de **9,8 logements par an**. Cependant, cette relative augmentation doit être nuancée par la forte augmentation de la vacance, et dans une moindre mesure, du nombre de résidences secondaires. Ainsi le nombre de résidences principales n'a augmenté que de 23 en 5 ans, soit **un peu moins de 5 nouvelles résidences principales par an**, ce qui est très en deçà des objectifs.

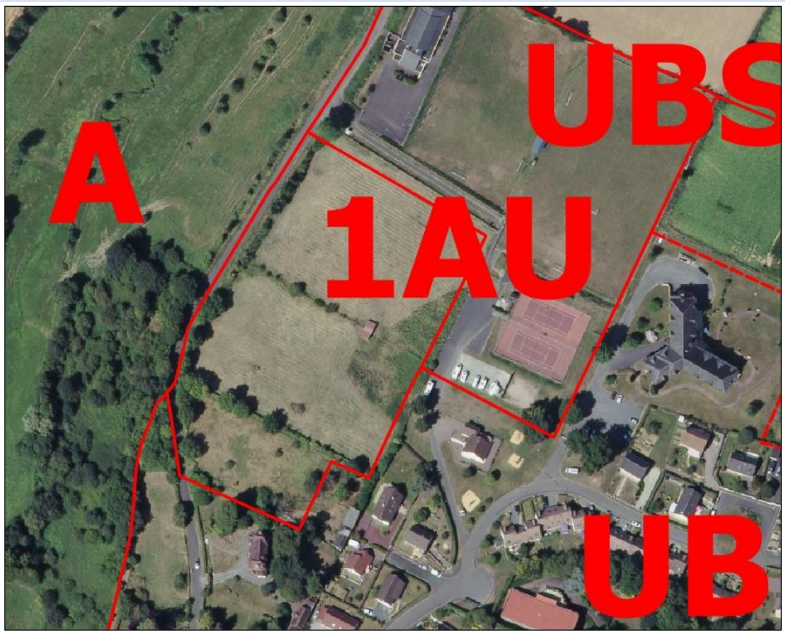
	1990	1999	2008	2013
Résidences principales	453	492	519	542
Résidences secondaires	110	104	98	109
Logements vacants	45	45	55	70

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT, DONNEES INSEE

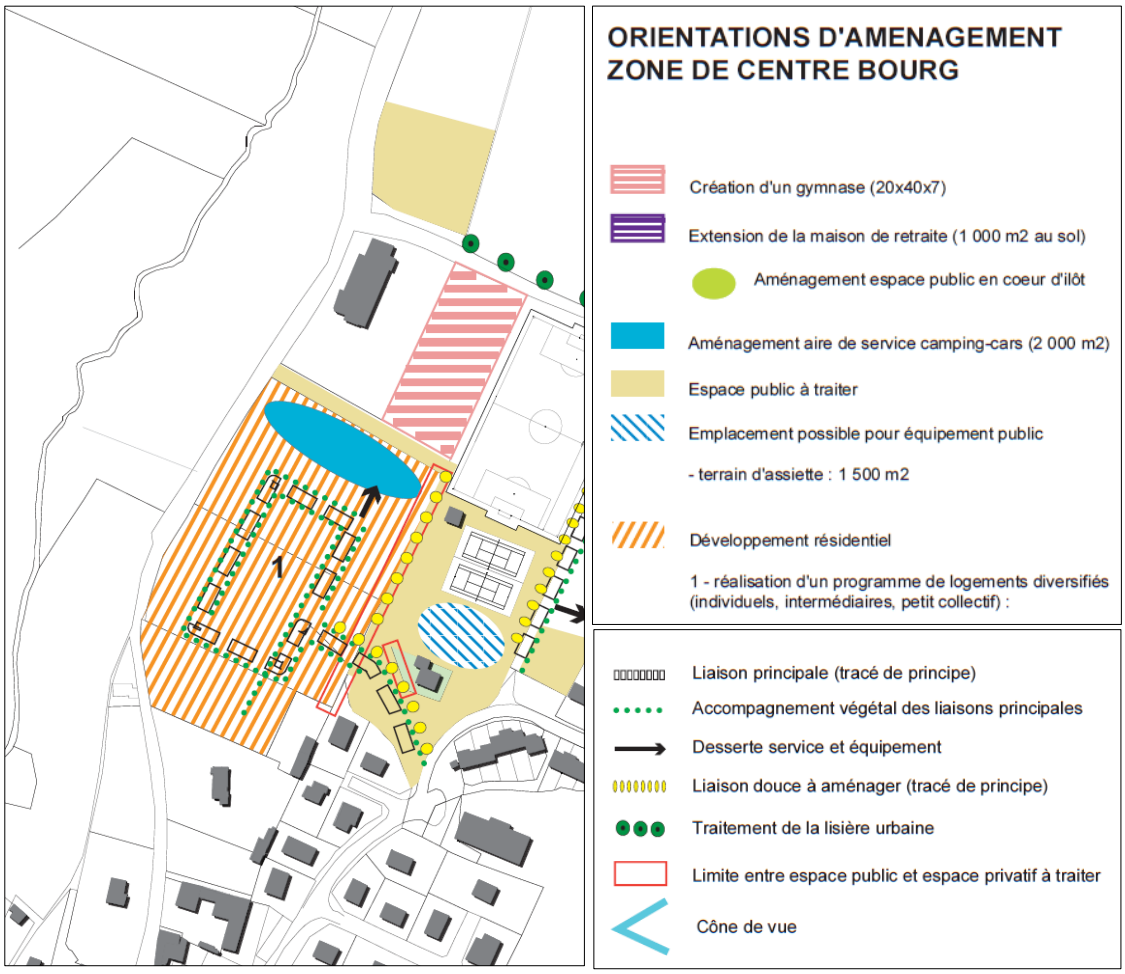
Dans le même laps de temps, la taille des ménages a sensiblement diminué. La collectivité qui avait prévue d'accueillir de nouveaux ménages et notamment des familles avec enfants avait envisagé un redressement de la

taille des ménages. Ce scénario vertueux permettait de réduire le nombre de logements à construire pour atteindre les objectifs de population. Or la taille moyenne des ménages, loin d'avoir augmenté, a sensiblement diminuée. De 2,36 occupants par résidence principale en 2011, l'échéance du PLU devait voit atteindre 2,41 occupants en moyenne. Le faible développement de l'habitat a mis à mal ce scénario et, en 2014, la taille des ménages est tombée à 2,2.

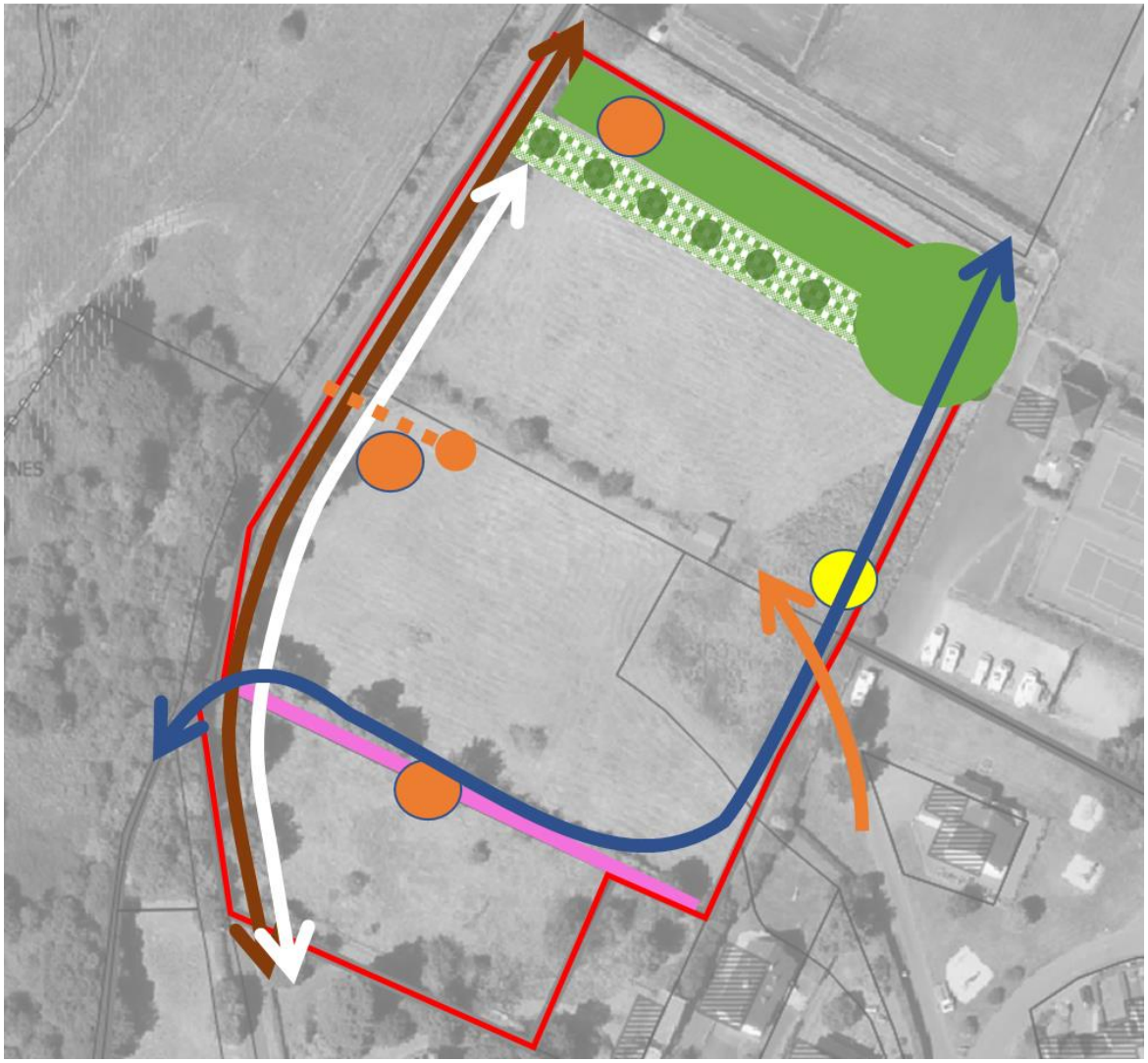
MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PHOTOGRAPHIE AERIENNE DE LA ZONE 2AU PL2 (PROJET DE ZONE 1AU)



EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN VIGUEUR



EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN PROJET (ILLUSTRATION).

Opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant.

Haie bocagère dense sur talus à créer par l'aménageur pour couper visuellement et atténuer les éventuelles nuisances sonores de la salle des fêtes.

Voiries structurantes

Entrée en impasse desservant une poche de stationnement visiteur. Cette entrée doit permettre de rythmer le front de rue. L'implantation de constructions en front de rue sur cette voirie est possible à l'exemple des implantations dans la rue Notre-Dame (voir exemple ci-contre).

La largeur des voiries sera adaptée pour répondre au caractère intime de la desserte et à la sécurité des habitants. L'aménagement devra être conçu pour empêcher un stationnement abusif. Une voirie à sens unique ne pourra faire plus de 3 mètres de large, une voirie à double sens plus de 5 mètres. Des voiries de dimension inférieure, sans trottoir, sont encouragées dès lors qu'elles participent à un projet d'ensemble de qualité.

Liaison douces à aménager

Trottoir à aménager

Front bâti. La façade devra s'inscrire à 0 ou 0,5 mètre de l'emprise publique (trottoir). Cette distance à l'emprise publique devra être à l'identique pour chaque séquence et définie par l'aménageur. En front bâti, les clôtures le long de la voie publique et le cas échéant en limite séparative dans la marge de recul par rapport à la voie sont interdites.

Aménagement d'un site intégré et paysagé de regroupement des ordures ménagères devant permettre au service de ramassage ne pas entrer dans la zone.

Des poches de stationnements sont à prévoir **pour les constructions à inscrire en front bâti**. Ces poches de stationnements devront se situer dans l'espace public, à proximité des habitations et devront comporter deux places par habitation. Elles ne devront pas être distantes de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées. Le cas échéant, il sera possible de réaliser une des deux places de stationnement sur la parcelle dès lors que cette place est strictement située sur les arrières et non close.

La réalisation d'un carport par l'aménageur, apportant cohérence à l'ensemble serait bienvenue (localisation à justifier par l'aménageur).

Les construction qui n'ont pas d'obligation d'inscription en front bâti devront également prévoir deux places de stationnement par habitation. Ces deux places devront être prévues sur la parcelle ou à défaut dans une poche de stationnement dédiée située à proximité (localisation à justifier par l'aménageur).

Des poches de stationnement de 4 emplacements réparties sur l'opération devront également être prévues pour les visiteurs. Prévoir un ratio de 0,5 places supplémentaires par habitation (localisation à justifier par l'aménageur.

Attention : les poches de stationnement apparaissant au schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont données à titre indicatif et ne seraient répondre à l'ensemble des besoins.

Mur existant à conserver mais pouvant être percé pour des accès voirie ou liaison douce. Une liaison douce sera aménagée le long du mur pour le valoriser.

Par ailleurs, l'opération devra :

- comporter un espace vert d'un seul tenant représentant au moins 8% de l'opération. Cet espace devra permettre d'épaissir la liaison entre l'opération, l'espace public à l'est de l'opération et le verger au nord.
- Offrir une densité nette minimale de 20 logements à l'hectare.
- Les impasses permettant la desserte voirie devront être maillées aux liaisons douces et aux espaces verts par des liaisons douces.

Exemple de carport à titre d'illustration.

Exemple de voirie en impasse permettant de rythmer le front de rue, rue Notre-Dame.

Exemple de voie de desserte peu large et sans trottoir renforçant le caractère intime de l'opération.

Autre exemple de desserte, voie en impasse ou sens unique de faible largeur. Le faible retrait des constructions par rapport à l'emprise publique et la végétalisation concourent à la qualité de l'aménagement.

EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN PROJET (légende).

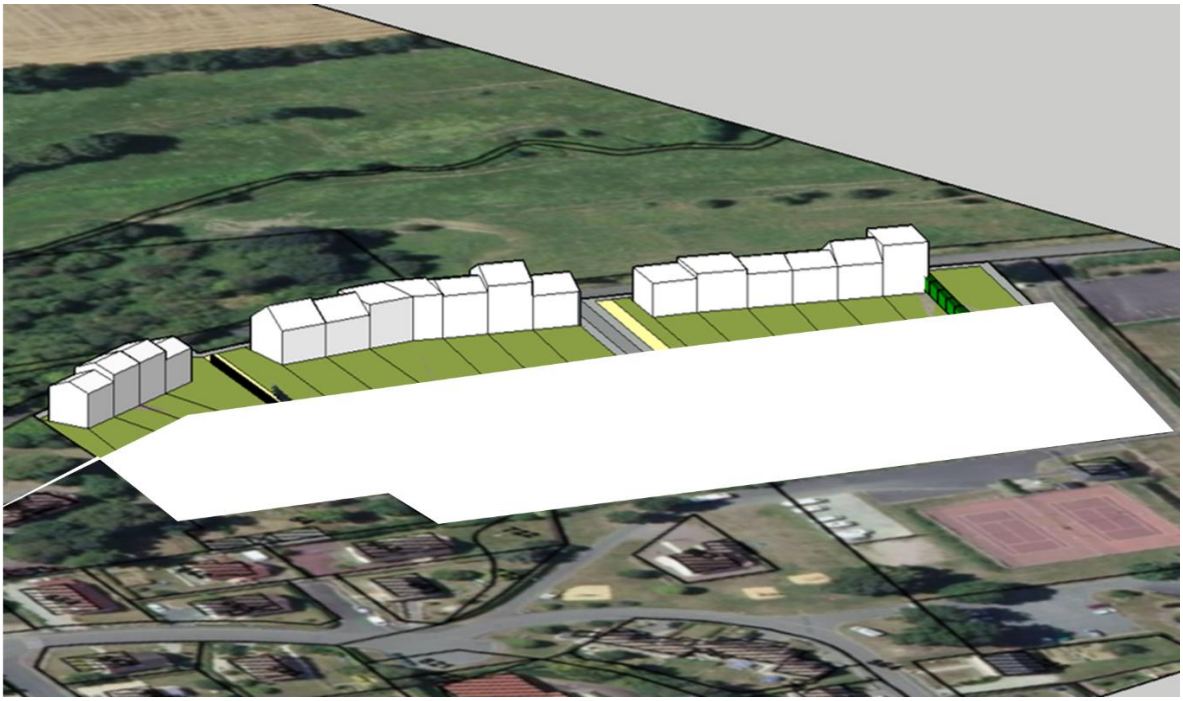


ILLUSTRATION DU PRINCIPE DE FRONT BATI EN LIMITE OUEST DE L'OPERATION

L'orientation d'aménagement impose un principe fort de front bâti (implantation à l'alignement ou à 0,5 mètres de l'emprise publique) et de mitoyenneté tout en contraignant à l'absence de stationnement sur la parcelle pour les constructions concernées (maximum une place sur les arrières). Ces principes découlent d'une volonté d'affirmer :

- une continuité avec le centre-ville ;
- une continuité avec la forme urbaine du cœur de bourg, identique à 100 mètres de l'opération ;
- une gestion du stationnement qui valorise l'espace public ;
- une entrée de bourg lisible ;
- une largeur de voirie qui sécurise les habitants et donne son caractère intime à l'opération ;
- une manière de construire compatible avec la pente du terrain ;
- une intégration paysagère compatible avec l'intérêt paysager du site.

CONTINUITE AVEC LE CENTRE-VILLE

L'ensemble de l'opération est situé entre 150 et 400 mètres des commerces. Pour conforter centre-ville et commerces, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoir une densité minimale de 20 logements à l'hectare et un principe de continuité avec le cœur de bourg.

UN TERRAIN A AMENAGER SITUE A PROXIMITE DU CŒUR DE BOURG ET DES COMMERCES

Le public cible pour cette opération est en priorité les personnes désireuses de se rapprocher des commodités d'un petit cœur de bourg : personnes âgées, jeunes couples… La densité, les petits jardins, le stationnement déporté pour, à minima, les constructions en front de rue, facilitent et encouragent des mobilités actives. Le vélo, la marche encouragées doivent contribuer au renforcement des commerces de proximité du cœur de bourg.

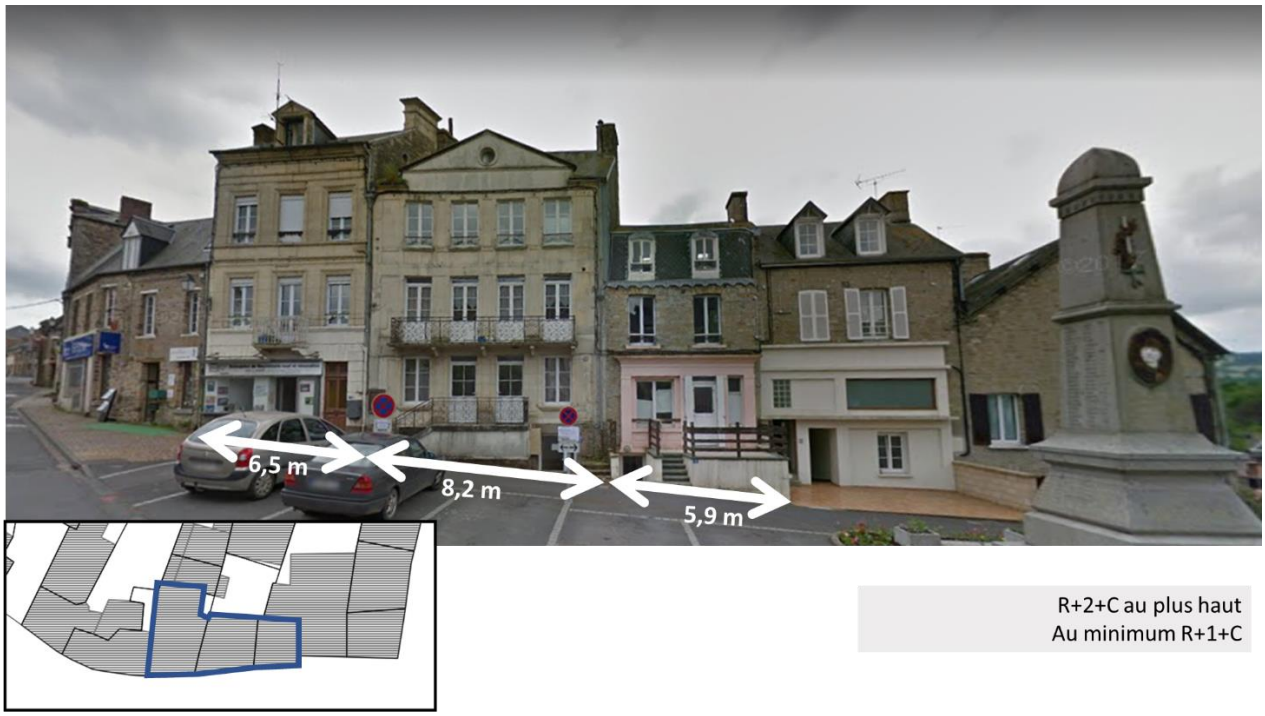
CONTINUITE AVEC LA FORME URBAINE DU CŒUR DE BOURG

Une forme urbaine dense, affirmant un front bâti et une mitoyenneté compose le tissu du cœur de bourg. Le principe d'aménagement prévoit de construire en respectant cette forme urbaine constitutive du charme et de la qualité paysagère de Clécy.

A 100 M DE L'OPERATION LA PLACE ET LA RUE NOTRE DAME

MITOYENNETE, FRONT BATI ET DENSITE

DE GRANDE AERATIONS EN CŒUR D'ILOT POUR UN PARCELLAIRE COMPACT



UN BATI RYTHME PAR DES CONSTRUCTIONS DE DIFFERENTES HAUTEURS ET LARGEURS

UNE LARGEUR DE VOIE ET UN FRONT BATI QUI DONNE UN CARACTERE INTIME

UNE GESTION DU STATIONNEMENT QUI VALORISE L'ESPACE PUBLIC

L'alternance des façades est d'autant plus esthétique que l'ensemble n'est pas rompu par des entrées ou des portes de garage. Ainsi le stationnement n'est pas géré à la parcelle mais à proximité. L'opération reprend ce principe en imposant pour les constructions en front bâti cette même absence de stationnement sur la parcelle (au maximum une place de stationnement non close sur les arrières). Il sera par contre demandé à l'aménageur de prévoir sur les arrières, des poches de stationnement situées à proximité des constructions.

Attention, les garages fermés sont souvent utilisés comme débarras, atelier…

et ne répondent pas toujours à la question du stationnement sur l'espace public…

DES GARAGES FERMES QUI SE TRADUISENT SOUVENT PAR DES VOITURES DANS L'ESPACE PUBLIC

DES CARPORTS REALISES PAR L'AMENAGEUR A DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EN FRONT BATI SONT RECOMMANDES

L'orientation d'aménagement limitant le stationnement sur la parcelle pour les constructions en front bâti il est demandé à l'aménageur de réaliser de petites poches de stationnement intégrées dans l'aménagement situées à proximité. Il est par ailleurs recommandé d'aménager des carports à destination de ces constructions pour valoriser ces constructions et contrebalancer par un avantage comparatif la distance du stationnement à l'habitation. Valoriser les terrains pour lesquels les stationnements est limité à la parcelle est d'autant plus important que cette option, rencontrée dans le bâti ancien et les cœurs de ville, n'est pas dans les habitudes et ne répond pas aux représentations usuelles pour des constructions neuves « en campagne ». En cela il s'agit bien d'une opération d'aménagement de cœur de bourg.

UNE ENTREE DE BOURG LISIBLE

L'opération située sur la Route Départementale 133C constituera une entrée de ville de Clécy. L'orientation d'aménagement en imposant un front bâti fait le choix d'affirmer cette entrée de ville, de resserrer visuellement la voie pour obliger les véhicules à ralentir. La vitesse sur la voie sera limitée à 30 km/h, comme dans le cœur de bourg.

UNE FUTURE ENTREE DE VILLE, A AMENAGER COMME TEL

L'enjeu est bien d'éviter des constructions éparses, qui n'affirment pas l'entrée de ville, contribuent à augmenter les vitesses et déprécient la qualité paysagère du site. Par ce choix, Clécy contribue à défendre et renforcer son statut de village de caractère, label attribué le 6 avril 2018.

Ce principe d'entrée de ville affirmé par du front bâti, de la mitoyenneté et une limitation du stationnement à la parcelle répond à une autre contrainte du site. L'opération est située en bordure d'une route départementale et il était inenvisageable de multiplier des accès. Des accès rendu d'autant plus dangereux qu'une forme urbaine lâche n'aurait pas permis de ralentir la circulation.

A éviter...

A éviter...

LE FRONT BATI EST IMPOSE POUR INTERDIRE CE TYPE D'« ENTREES DE VILLE »

Crédit image : DDE de l'Ain

Crédit image : DDE de l'Ain

Dans ces deux exemples, l'extension de l'urbanisation s'est faite dans le respect de l'existant. L'espace est clairement lisible, les constructions « apportent » à la ville.

Dans cet exemple, on a une somme de constructions individuelles, sans continuité avec l'existant.

L'automobiliste arrive dans un espace tampon, peu compréhensible, il n'adapte pas sa vitesse.

RESSERRER LE BATI POUR AFFIRMER UNE ENTREE DE VILLE : EXEMPLES DE REALISATIONS

UNE LARGEUR DE VOIRIE QUI SECURISE LES HABITANTS ET DONNE SON CARACTERE INTIME A L'OPERATION

L'orientation d'aménagement prévoit que la largeur des voiries soit adaptée pour répondre au caractère intime de la desserte et à la sécurité des habitants. L'aménagement devra être conçu pour empêcher un stationnement abusif. Une voirie à sens unique ne pourra faire plus de 3 mètres de large, une voirie à double sens plus de 5 mètres. Des largeurs moins importantes sont envisageables et encouragées, de même qu'une absence de trottoir, dès lors que l'aménagement d'ensemble prévoit et aménage en cohérence stationnement et desserte de qualité.

Des largeurs adaptées aux trafics et à la sécurité de tous

Les largeurs de voies dans les quartiers sont souvent démesurées et ne garantissent même pas la sécurité des piétons, car les trottoirs sont utilisés (et conçus !) pour le stationnement des voitures.

Des largeurs de 4 m à 4,50 m suffisent pour desservir des quartiers peu peuplés et permettre sur un même espace une cohabitation de tous les usagers.

De faibles largeurs de voies obligent les habitants à garer leur voiture sur leur parcelle ou dans des aires aménagées. On peut aussi concevoir des ensembles de logements sans voitures, dans lesquels les voies pour piétons et vélos ne sont accessibles aux voitures que pour déposer ou prendre des personnes ou du matériel.

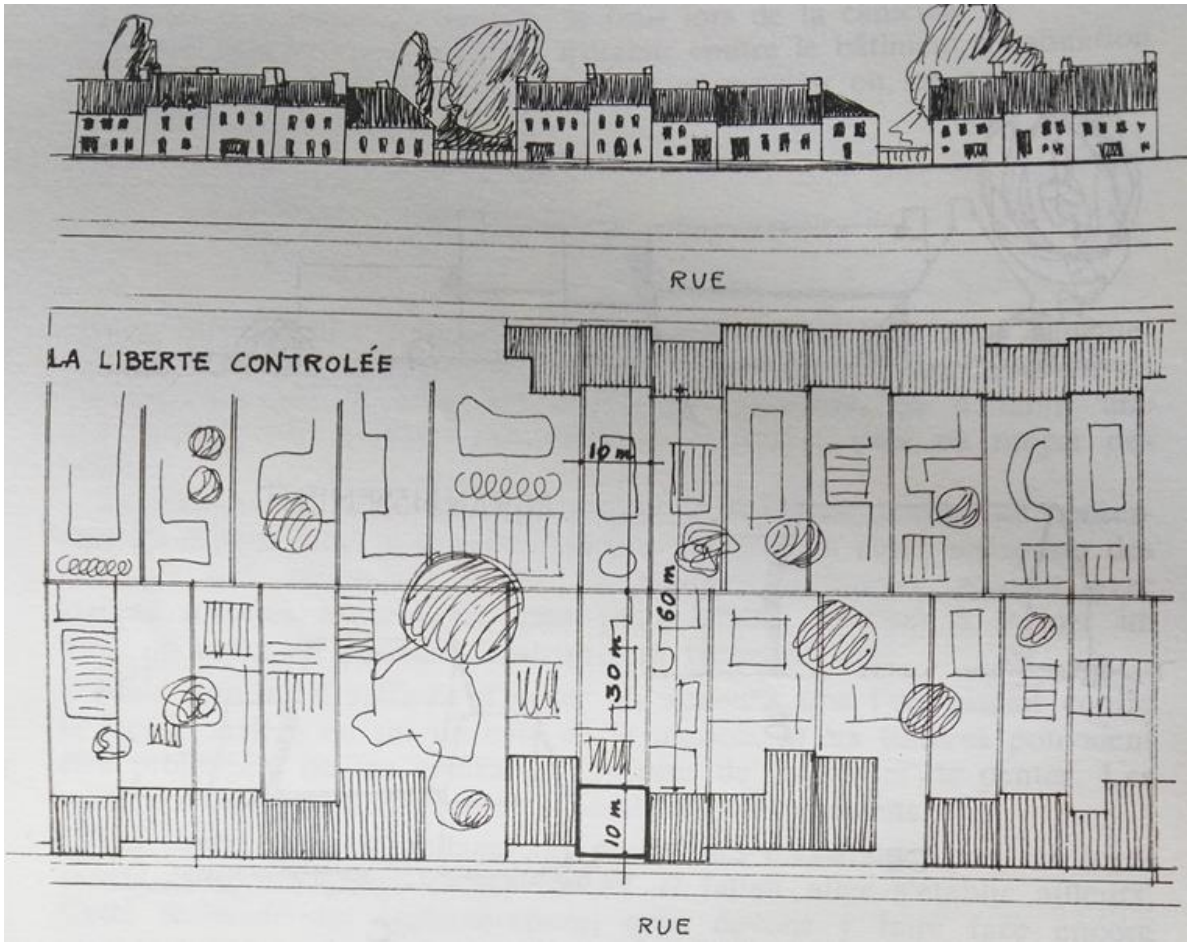
EXTRAIT DE « BIEN CONCEVOIR LES OUTILS REGLEMENTAIRES DU PLU », ALAIN MAUSSET ET JEAN-PIERRE FERRAND.

UNE MANIERE DE CONSTRUIRE COMPATIBLE AVEC LA PENTE DU TERRAIN

Dans un terrain en pente, autoriser des constructions en retrait de l'emprise publique signifie accepter des constructions en surplomb, à l'exemple de l'illustration de la page précédente. Dans certains cas cela se traduit également par des rampes d'accès particulièrement inesthétiques. L'opération présente sur le plan topographique un profil équivalent à la rue Notre Dame. Le choix fait dans cette même situation a été de construire en front de rue, de mettre les constructions à hauteur de la voie par un terrassement sur l'emprise du bâti pour proposer des constructions en rez-de-jardin.

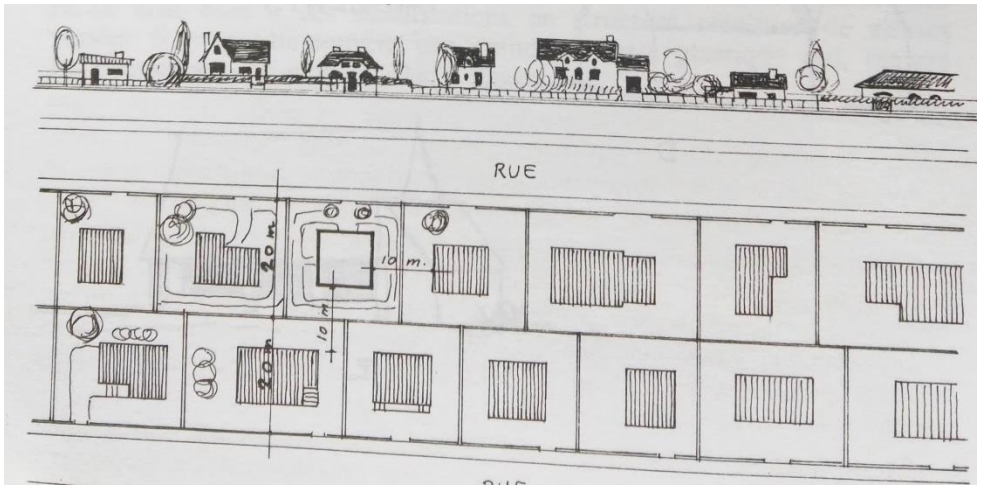
EXEMPLES DE CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES EN REZ-DE-JARDIN : LE PREMIER NIVEAU DONNE SUR LA RUE, LE DEUXIEME SUR LE JARDIN

CONSTRUIRE DANS LA PENTE, L'EXEMPLE DE LA RUE NOTRE-DAME



FRONT DE RUE ET MITOYENNETE IMPOSENT UN PARCELLAIRE EN LANIERE (RENE FONTAINE)

Le parcellaire en lanière permet de grands jardins, la plantation d'arbres de hauts jets, une certaine intimité vis-à-vis du voisinage. Dans cette planche de René Fontaine, des parcelles de 400 m² (40*10) cachent derrière leur front bâti de grands jardins longs de 30 mètres. Une implantation en milieu de parcelle, malgré une même surface (20*20) ne permet pas de grands jardins et produit un paysage très différent…



EXEMPLES DE REALISATIONS EN FRONT BATI, AVEC FAIBLE RETRAIT A L'EMPRISE PUBLIQUE

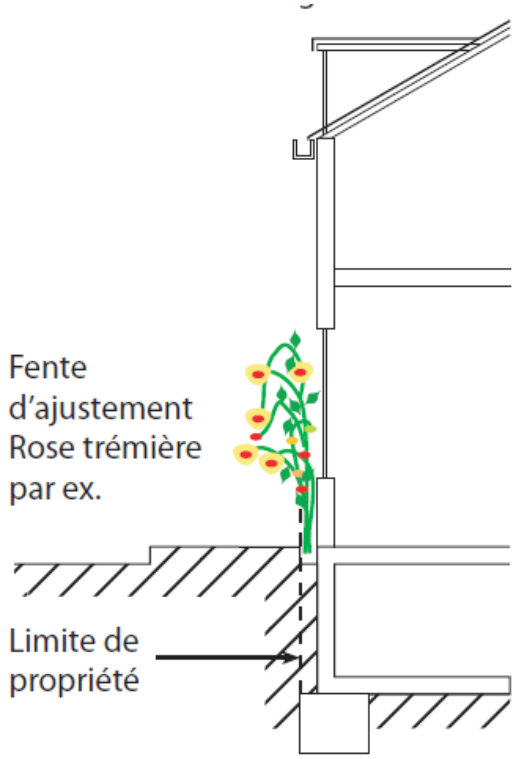
Une réécriture contemporaine de l'implantation historique du cœur de bourg à l'exemple des illustrations ci-dessus est imposé par l'obligation de respecter un front bâti avec un retrait imposé à 2 mètres, la mitoyenneté et le report du stationnement dans des poches déportées (aucun des exemples ci-dessus ne permet de stationnement à la parcelle, celui-ci est reporté sur les arrières, en cœurs ou en tête d'ilot). Ces principes permettent l'aménagement d'un espace public de qualité, plus sûr, plus agréable et plus proche de l'image qualitative et de caractère du bourg de Clécy.

Cette contrainte du front bâti est imposée sur la route départementale. Une plus large latitude est laissée à l'aménageur sur le reste de l'opération pour lui permettre de diversifier les produits et répondre à plusieurs types de demandes.

MODIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES 1AU

Règlement initial 1AU	Règlement en projet 1AU
ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE	
1. Accès - Terrains enclavés : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. - Adaptation des accès à l'opération envisagée : tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. - Accès sur les voies publiques : le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. **2. Voirie** - Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic. Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, il devra être prévu : • La possibilité de raccorder la voirie de l'opération, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës qui interviendraient ultérieurement ; • La réalisation d'une liaison piétonne et/ou cyclable, clairement identifiée et séparée des voies de circulation pour automobiles.	Le plan d'aménagement d'ensemble doit respecter les principes d'accès et de voiries définis par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP). **1. Accès** - Terrains enclavés : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. - Adaptation des accès à l'opération envisagée : tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. - Accès sur les voies publiques : le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité publique. **2. Voirie** - Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic. Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, il devra être prévu : • La possibilité de raccorder la voirie de l'opération, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës qui interviendraient ultérieurement ; • La réalisation d'une liaison piétonne et/ou cyclable, clairement identifiée et séparée des voies de circulation pour automobiles.
ARTICLE 1AU4 – RESEAUX	
A) Eau Potable Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. **B) Assainissement** • Eaux usées Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.	**A) Eau Potable** Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau. **B) Assainissement** • Eaux usées Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

• Eaux pluviales Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives. Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.	• Eaux pluviales ~~Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.~~ ~~En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.~~ ~~Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.~~ L'aménagement devra limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales... Ces dispositifs devront faire l'objet d'un traitement paysager. Au même titre, chaque constructeur devra recourir à des techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques. En cas d'impossibilité technique, le constructeur devra assurer l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs prévus à cet effet dans l'aménagement d'ensemble et en dernier recours dans le réseau collecteur à créer.
ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Des reculs différents peuvent être autorisés : • par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ; • en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ; • en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. **Cours d'eau**	~~Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.~~ ~~Des reculs différents peuvent être autorisés :~~ ~~• par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ;~~ ~~• en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ;~~ ~~• en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.~~ ~~**Cours d'eau**~~

Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive des cours d'eau. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).	~~Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive des cours d'eau.~~ ~~Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).~~ Les constructions doivent respecter les principes d'implantations définis par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP). Dans les secteurs de front bâti identifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation la construction devra s'implanter à l'alignement ou à une distance de 0,5 mètre de l'emprise publique. Cette distance à l'emprise publique devra être à l'identique pour chaque séquence et définie par l'aménageur.  *Illustration de la possibilité d'implanter, dans une même séquence définie par l'aménageur, une « fente d'ajustement » de 0,5 m.* Au sein de la zone 1AU, l'implantation des constructions sera conçue pour permettre un bon ensoleillement du bâti et des jardins, une gestion efficace des vis-à-vis et de l'intimité des espaces privés, une harmonie des formes urbaines et la qualification architecturale des espaces publics et communs.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
Les constructions peuvent s'implanter : • Soit sur les limites séparatives ; • Soit en retrait des limites séparatives, à distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (retrait =H/2), comptée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Des reculs différents peuvent être autorisés : - par rapport aux nouvelles limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ; - pour les constructions et extensions en adossement à des bâtiments existants, déjà construits en limite séparative ; - en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.	~~Les constructions peuvent s'implanter :~~ ~~• Soit sur les limites séparatives ;~~ ~~• Soit en retrait des limites séparatives, à distance au moins égale à la moitié de la hauteur de~~ ~~la construction (retrait =H/2), comptée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.~~ ~~Des reculs différents peuvent être autorisés :~~ ~~- par rapport aux nouvelles limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ;~~ ~~- pour les constructions et extensions en adossement à des bâtiments existants, déjà construits en limite séparative ;~~ ~~- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.~~ Dans les secteurs identifiés en front bâti dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la construction doit être implantée d'une limite latérale à l'autre. Dans le reste de la zone la construction devra s'implanter au moins sur l'une des limites séparatives. A défaut de s'implanter en limite de la seconde limite séparative le retrait à cette seconde limite sera au moins égal à 1 mètre.
ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 65% de la superficie totale de la parcelle. En cas d'impératifs techniques ou d'exigences fonctionnelles, l'emprise au sol des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourra être portée à 70% de la parcelle.	~~L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 65% de la superficie totale de la parcelle.~~ ~~En cas d'impératifs techniques ou d'exigences fonctionnelles, l'emprise au sol des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourra être portée à 70% de la parcelle.~~ Non réglementé.
ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 7 mètres à l'égout. Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel(*), sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre, les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.	~~La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 7 mètres à l'égout.~~ ~~Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel(*), sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre, les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.~~

(*)Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. • Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé ; • Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.	~~(*)Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.~~ ~~• Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé ;~~ ~~• Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.~~ La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder trois niveaux droits et un étage attique ou sous combles (R+2+c).
ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	
Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. **A) Les constructions à usage principal d'habitation et leurs extensions** **1. Les matériaux** 1.1) Façades Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, bois) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. La teinte de ces enduits ou peintures devra se rapprocher le plus possible du ton de la pierre locale.	Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. **A) Les constructions à usage principal d'habitation et leurs extensions** Dans les secteurs identifiés en front bâti dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la construction doit comporter une façade principale donnant sur rue. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Dans les secteurs identifiés en front bâti la façade sur rue devra être au niveau de la chaussée. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. **1. Les matériaux** **1.1) Façades** Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, bois) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. ~~La teinte de ces enduits ou peintures devra se rapprocher le plus possible du ton de la pierre locale.~~ La teinte de ces enduits ou peintures devra s'inspirer des coloris traditionnels des granites,

	schistes et grès du Bocage (teintes dans les nuances de gris colorés, bruns, rouges). La couleur blanche et la couleur type « crème » ou « jaune crème » des façades principales (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) seront interdites.
Sont en outre interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses.…	Sont en outre interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses.…
1.2) Couvertures Pour les habitations et leurs annexes, les matériaux de couvertures obligatoires seront : • La tuile plate aspect terre cuite ; • L'ardoise naturelle « petit » modèle. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les toitures terrasse et de faible pente.	**1.2) Couvertures** Pour les habitations et leurs annexes, les matériaux de couvertures obligatoires seront : • La tuile plate aspect terre cuite ; • L'ardoise naturelle « petit » modèle. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les toitures terrasse et de faible pente.
2. Les formes et volumes Le couvrement des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.	**2. Les formes et volumes** Le couvrement des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat. Pour les constructions principales, seules les toitures « en pointe diamant » sont interdites.
Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel. La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.	Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel. La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis de toiture et les capteurs solaires devront être non réfléchissants et d'une teinte proche de celle des panneaux ou de la toiture de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Pour les parties de constructions donnant sur la rue, les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.
3. Les clôtures Les clôtures donnant sur la voie publique seront constituées : • Soit d'un mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gène à la visibilité le long des voies,	**3. Les clôtures** ~~Les clôtures donnant sur la voie publique seront constituées :~~ ~~• Soit d'un mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gène à la visibilité le long des voies, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert~~

réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit teinté dans la masse. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 1.5 mètres. • Soit d'un grillage à maille soudée ou tressée sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article UB13 ; • Soit de lisses ; • Soit d'un mur bahut, d'une hauteur minimale de 0,60 mètres, surmonté ou non par un dispositif de claire voie, d'une lisse ou d'une grille ; Sont en outre interdits : - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ; - les panneaux de béton préfabriqués non revêtus d'un enduit ; - les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.	~~d'un enduit teinté dans la masse. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 1.5 mètres.~~ ~~• Soit d'un grillage à maille soudée ou tressée sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article UB13 ;~~ ~~• Soit de lisses ;~~ ~~• Soit d'un mur bahut, d'une hauteur minimale de 0,60 mètres, surmonté ou non par un dispositif de claire voie, d'une lisse ou d'une grille ;~~ L'opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir un traitement coordonné et harmonieux des clôtures. Sont ~~en outre~~ interdits : - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ; - les panneaux de béton préfabriqués - les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune. Type de clôtures autorisées le long de la voie publique et le cas échéant en limite séparative dans la marge de recul par rapport à la voie : • Aucune clôture • Muret enduit ou réalisé en pierre de pays, d'une hauteur maximale de 0,8 mètre par rapport à la rue. Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à rue, la hauteur pourra être majorée jusqu'à 20 cm au-delà du mur de soutènement. Ce muret peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales. • Haie arbustive basse composée d'essences locales Type de clôtures autorisées en limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être : • Aucune clôture. • Mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales. • Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre • Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc. • Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords sur un linéaire maximum de 6 mètres par limite à partir de la construction.

	Dans tous les cas, la clôture ne pourra pas dépasser une hauteur de 1,8 mètres. **4 Intégration des dispositifs techniques** Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.
B) Les bâtiments annexes Les façades des bâtiments annexes seront réalisés dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal. Les couvertures seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale. Bâtiments annexes sommaires : les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc. réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.	**B) Les bâtiments annexes** ~~Les façades des bâtiments annexes seront réalisés dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal.~~ Les façades des bâtiments annexes devront respecter les mêmes prescriptions de teintes que celles des bâtiments principaux. Les couvertures seront réalisées dans les mêmes ~~matériaux~~ teintes que celles de la construction principale. Bâtiments annexes sommaires : les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc. réalisées par des moyens de fortunes sont interdites.
C) Les vérandas, serres et abris de jardin Elles ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celle relatives à l'esthétique générale.	**C) Les vérandas, serres et abris de jardin** Elles ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celle relatives à l'esthétique générale.
D) Les projets issus d'une démarche de création architecturale Dans ce cas, des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées, sous réserves de respecter les dispositions visées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme. Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.	~~**D) Les projets issus d'une démarche de création architecturale**~~ ~~Dans ce cas, des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées, sous réserves de respecter les dispositions visées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme. Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.~~
E) Les constructions bioclimatiques Pour les constructions bioclimatiques, des dispositions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées, sous	~~**E) Les constructions bioclimatiques**~~ ~~Pour les constructions bioclimatiques, des dispositions différentes de celles prévues au paragraphe I~~ ~~(Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées, sous~~ ~~réserves de respecter les dispositions visées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme.~~

réserves de respecter les dispositions visées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme. **F) Les interventions sur le bâti existant** Des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs extensions) pourront être autorisées : • dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine. • dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.	~~**F) Les interventions sur le bâti existant**~~ ~~Des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs extensions) pourront être autorisées :~~ ~~• dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.~~ ~~dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.~~
ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé un minimum de deux places de stationnement par logement créé, non closes et aménagées sur la propriété. Ce nombre sera ramené à une place de stationnement par logement pour les logements locatifs publics. Des installations nécessaires au stationnement des vélos pourront être exigées à proximité des	~~Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé un minimum de deux places de stationnement par logement créé, non closes et aménagées sur la propriété.~~ ~~Ce nombre sera ramené à une place de stationnement par logement pour les logements locatifs publics.~~ Le stationnement des véhicules doit respecter les principes définis par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP). Chaque construction devra compter au minimum deux places de stationnement. Pour les constructions prévues en front bâti dans les Orientations d'Aménagements et de Programmation, ce stationnement sera de préférence intégré dans des poches de stationnements situées à proximité. Elles ne devront pas être distantes de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées. Le cas échéant, il sera possible de réaliser une des deux places de stationnement sur la parcelle dès lors que cette place est strictement située sur les arrières et non close. Des poches de stationnement de 4 emplacements réparties sur l'opération devront également être prévues pour les visiteurs. Prévoir un ratio de 0,5 places supplémentaires par habitation. Systématiquement, la limitation de la perceptibilité des stationnements sera recherchée. Des installations nécessaires au stationnement des vélos pourront être exigées à proximité des équipements de services publics et d'intérêt

équipements de services publics et d'intérêt collectif. Leur nombre sera déterminé en fonction de la nature et de la localisation de l'équipement.	collectif. Leur nombre sera déterminé en fonction de la nature et de la localisation de l'équipement.

MODIFICATION RELATIVE AUX EXTENSIONS ET AUX ANNEXES EN ZONE A ET N :

La modification concernant la définition, en zones agricoles (A) et naturelles (N), de la zone d'implantation et des conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants, plusieurs articles du Règlement sont modifiés. Les principales dispositions sont justifiées ici :

- l'article 2 des zones A et N : l'article 2 de la zone A ne fait pas référence aux extensions ou annexes, hormis pour les constructions liées aux exploitations agricoles. L'Article 2 de la zone N évoque les extensions des habitations existantes (dans la limite de 50 m²) mais ne prévoit pas d'annexes aux habitations. Sera rajouté aux deux articles la possibilité de créer des locaux annexes (tous types confondus) et des extensions sur les unités foncières accueillant une construction principale à usage d'habitation.

- les articles 8, 9 et 10 manquent, au regard des nouvelles dispositions de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, de précisions concernant les possibilités de constructions pour les extensions et annexes. Ces articles sont donc complétés :

> L'article 8 définit une zone d'implantation pour les annexes à un maximum de 20 mètres de la construction principale. Couplée à l'unité foncière, cette disposition définit une zone d'implantation maximale pour les constructions,

> L'article 9 n'est pas réglementé dans le document en vigueur. Il définit avec la modification les conditions d'emprise au sol, à savoir une augmentation maximale de 30 m², utilisable en une ou plusieurs fois pour des extensions ou une annexe. Cette possibilité d'annexe peut être remplacé par une piscine, le règlement prévoit alors qu'elle n'est pas comptabilisée, dans la limite de 35m². Cet article définit donc une surface constructible maximale (65m² dont 35m² de piscine).

> L'article 10 définit les conditions de hauteur, en reprenant celle du PLU pour les extensions (limité à l'existant) et en ajoutant une hauteur limitée pour les annexes (Rdc).

- l'article 11 des zones A et N est précisé pour définir l'aspect extérieur des extensions et annexes.

L'ensemble de ces modifications sont conformes à l'Article 80 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi MACRON) publiée le 7 août 2015 :

« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

De plus, l'autorisation de construction de locaux annexes ou d'extension de bâtiments d'habitation existants permet de favoriser la rénovation de bâtiments anciens de volume limité, peu adaptés aux standards actuels. Enfin, cette modification peut permettre de réduire la vacance présente sur le territoire et qui touche majoritairement des logements de petite taille (T1, T2 et T3).

ZONE A

ARTICLE 2.1 et 2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	
RÈGLEMENT ACTUEL	RÈGLEMENT FUTUR
1 – Constructions nouvelles **1.1-** Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes et les piscines dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion architecturale et paysagère, sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni : - se situer à plus de 100 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation, - se situer à moins de 100 m d'un des bâtiments de l'exploitation concernée, - être destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, dans une limite totale du logement de 150 m² d'emprise au sol.	**1 – Constructions nouvelles** **1.1-** Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes et les piscines dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion architecturale et paysagère, sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni : - se situer à plus de 100 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation, - se situer à moins de 100 m d'un des bâtiments de l'exploitation concernée, - être destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, dans une limite totale du logement de 150 m² d'emprise au sol.
2 - Constructions existantes **2.1-** Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des constructions existantes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et à moins de 100 m d'un des bâtiments de l'exploitation concernée, lorsqu'il s'agit de créer : - soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole, - soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, avec comme limite pour le logement 150 m² d'emprise au sol. - soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.	**2 - Constructions existantes** **2.1-** ~~Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de~~ Le changement de destination des constructions existantes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et à moins de 100 m d'un des bâtiments de l'exploitation concernée, lorsqu'il s'agit de créer : - soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole, - soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, avec comme limite pour le logement 150 m² d'emprise au sol. - soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.
2.2- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes, sans extension à l'exception de celles nécessaires aux travaux d'amélioration du confort sanitaire et de l'habitabilité dans la limite de 20 m² de	**2.2-** ~~Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes, sans extension à l'exception de celles nécessaires aux travaux d'amélioration du confort sanitaire et de l'habitabilité dans la limite de 20 m² de~~

SHOB (pouvant générer de la SHON partiellement ou totalement) à la date d'approbation du PLU, ni changement de destination.	~~SHOB (pouvant générer de la SHON partiellement ou totalement) à la date d'approbation du PLU, ni changement de destination.~~ Les travaux d'aménagement, de remise en état, l'extension limitée des habitations existantes, accolée à l'habitation sur l'unité foncière déjà bâtie, ainsi que la création de locaux annexes à ces habitations sont autorisées dès lors que la construction est située à plus de 100 m. des bâtiments agricoles d'une exploitation, ou d'une autre exploitation dans le cas d'une construction liée à l'activité agricole.
ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie. Des reculs différents peuvent être autorisés : - en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ; - en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. **Cours d'eau** Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive des cours d'eau. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).	Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie. Des reculs différents peuvent être autorisés : - en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ; - ~~en cas d'impératif technique,~~ pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. **Cours d'eau** Les constructions, parties de construction, extensions et annexes doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive des cours d'eau. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles de recul, en cas d'impératif technique.	Pour les constructions à destination d'«exploitation agricole et forestière» la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit

	être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles de recul~~, en cas d'impératif technique~~.
ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
Néant.	Les annexes seront à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation.
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL	
Néant.	Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé une augmentation dans une limite de 30 m², utilisable en une ou plusieurs fois pour : • L'extension de la construction • La création d'une annexe à l'habitation. Cette annexe peut être une piscine enterrée, auquel cas elle sera limitée à une emprise de 35m², non décomptée dans le total autorisé.
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel est limitée à 6 mètres à l'égout. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricole et les équipements d'intérêt général. Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1. Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,80 mètres. Tout mouvement important de terre est proscrit, tant en déblai qu'en remblai. Tout talus de pente supérieure à 15% est interdit en aménagement des abords dans les sites de terrain plat. Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.	La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel est limitée à 6 mètres à l'égout. La hauteur des annexes et extensions ne pourra dépasser la hauteur du bâtiment d'habitation existant. Dans le cas d'une annexe, un seul niveau de construction sera autorisé. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricole et les équipements d'intérêt général. Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1. Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,80 mètres. Tout mouvement important de terre est proscrit, tant en déblai qu'en remblai. Tout talus de pente supérieure à 15% est interdit en aménagement des abords dans les sites de terrain plat. Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	
Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.	Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite. **A) Les constructions à usage principal d'habitation et leurs extensions** **1. Les matériaux** 1.1) Façades Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, bois) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. La teinte de ces enduits ou peintures devra s'inspirer des coloris traditionnels des granites, schistes et grès du Bocage (teintes dans les nuances de gris colorés, bruns, rouges). La couleur blanche et la couleur « crème » des façades principales (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) seront interdites. Sont en outre interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses…. 1.2) Couvertures Pour les habitations et leurs extensions, les couvertures devront avoir la teinte de l'ardoise ou de la tuile de pays ou d'un matériau non réfléchissant de teinte similaire. Les teintes d'aspect flamée sont interdites, la couverture devant présenter un aspect uni. **2. Les formes et volumes** Le couvrement des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat. Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel. La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la

	multiplicité des dimensions et des implantations. Seules les toitures terrasses, les toitures à un seul versant ou à deux versants sont autorisées. Les toitures à deux versants devront avoir une pente supérieure à 40%. **3. Les clôtures** Les clôtures seront constituées d'une haie composée d'essences locales éventuellement doublé d'un grillage masqué par la haie. Les clôtures donnant sur la voie publique seront d'une hauteur maximale de 1,8 m. Les clôtures en limite séparative ne sont pas soumises à une hauteur maximale et devront comprendre quelques arbres de haut jet. **B) Les bâtiments annexes** Les façades des bâtiments annexes seront réalisées dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal, sans déroger aux teintes définies dans le présent règlement pour les façades des constructions principales. Les couvertures devront avoir la teinte de l'ardoise ou de la tuile de pays ou d'un matériau non réfléchissant de teinte similaire. Les teintes d'aspect flamée sont interdites, la couverture devant présenter un aspect uni. Bâtiments annexes sommaires : les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc. réalisées par des moyens de fortunes sont interdites. **C) Les vérandas, serres et abris de jardin** Elles ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celle relatives à l'esthétique générale. **D) Les interventions sur le bâti existant** Des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs extensions) pourront être autorisées : • dans le cas d'une réfection partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine. • dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.
ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.	Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ZONE N

ARTICLE 2.1 et 2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	
RÈGLEMENT ACTUEL	RÈGLEMENT FUTUR
1 – Constructions nouvelles **1.1-** Sous réserve de leur insertion paysagère, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, horticole ou maraîchère, ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole[1] hors habitation à une distance maximale de **100 m** d'un des bâtiments d'exploitation existant à la date d'approbation du PLU. **1.2-** Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement. **1.3-** La construction de piscine dès lors que toute disposition est prévue pour son insertion architecturale et paysagère **2 – Constructions existantes** **2.1-** Sous réserve de leur insertion paysagère et à condition que cela ne constitue pas une gêne pour une exploitation agricole[2], les extensions nécessaires aux activités non agricoles existantes **à la date d'approbation du PLU**, dans les limites d'une emprise au sol totale (construction principale et extension) de **100 m².** **2.3-** Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des autres constructions existantes lorsqu'il s'agit de créer : - une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole, - une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif. **2.2-** L'aménagement et la remise en état des habitations existantes ainsi que leur extension dans la limite d'une emprise au sol de **50 m² à la date d'approbation du PLU.** Les projets ne devront pas compromettre l'activité d'une exploitation agricole. **2.4-** Les travaux d'aménagement et de remise en état des autres constructions existantes, sans extension ni changement de destination. L'extension de ces bâtiments ne pourra excéder la limite d'une emprise au sol de **50 m² à la date d'approbation du PLU,** tandis que le projet ne	**1 – Constructions nouvelles** **1.1-** Sous réserve de leur insertion paysagère, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, horticole ou maraîchère, ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole[1] hors habitation à une distance maximale de **100 m** d'un des bâtiments d'exploitation existant à la date d'approbation du PLU. **1.2-** Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement. ~~**1.3-** La construction de piscine dès lors que toute disposition est prévue pour son insertion architecturale et paysagère~~ **2 - Constructions existantes** **2.1-** Sous réserve de leur insertion paysagère et à condition que cela ne constitue pas une gêne pour une exploitation agricole[2], les extensions nécessaires aux activités non agricoles existantes **à la date d'approbation du PLU**, dans les limites d'une emprise au sol totale (construction principale et extension) de **100 m².** ~~**2.3-** Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des autres constructions existantes lorsqu'il s'agit de créer :~~ ~~- une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole,~~ ~~- une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.~~ ~~**2.2-** L'aménagement et la remise en état des habitations existantes ainsi que leur extension dans la limite d'une emprise au sol de **50 m² à la date d'approbation du PLU.** Les projets ne devront pas compromettre l'activité d'une exploitation agricole.~~ **2.2-** Les travaux d'aménagement, de remise en état, l'extension limitée des habitations existantes, accolée à l'habitation sur l'unité foncière déjà bâtie, ainsi que la création de locaux annexes à ces habitations sont autorisées dès lors que la construction est située à plus de 100 m. des bâtiments agricoles

devra pas compromettre l'activité d'une exploitation agricole. **2.6-** La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.	d'une exploitation, ou d'une autre exploitation dans le cas d'une construction liée à l'activité agricole. ~~**2.4-** Les travaux d'aménagement et de remise en état des autres constructions existantes, sans extension ni changement de destination. L'extension de ces bâtiments ne pourra excéder la limite d'une emprise au sol de **50 m² à la date d'approbation du PLU,** tandis que le projet ne devra pas compromettre l'activité d'une exploitation agricole.~~ ~~**2.6-**~~ 2.3- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.
ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Tout bâtiment nouveau à l'exclusion des annexes d'habitation doit être implanté à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques. Des implantations différentes de celles définies ci-après peuvent admises pour les constructions nécessaires aux services publics et aux installations d'intérêt général. **Cours d'eau** En dehors du secteur Nt : Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive des cours d'eau.	~~Tout bâtiment nouveau à l'exclusion des annexes d'habitation doit être implanté à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques.~~ ~~Des implantations différentes de celles définies ci-après peuvent être admises dans la continuité des bâtiments existants ou pour les constructions nécessaires aux services publics et aux installations d'intérêt général.~~ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie. Des reculs différents peuvent être autorisés : - en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ; - pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. **Cours d'eau** En dehors du secteur Nt : Les constructions, parties de construction, extensions et annexes doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive des cours d'eau. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
Toute construction doit s'implanter : • soit en limite séparative ; • soit à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas : - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, - à l'extension limitée des constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative, - aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.	Toute construction doit s'implanter : • soit en limite séparative ; • soit à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas : - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, - à l'extension limitée des constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative, - aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
Néant.	Les annexes seront à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation.
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL	
Néant.	Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé une augmentation de l'emprise au sol existante dans une limite de 30m², utilisable en une ou plusieurs fois pour : • L'extension de la construction • La création d'une annexe à l'habitation. Cette annexe peut être une piscine enterrée, auquel cas elle sera limitée à une emprise de 35m², non décomptée dans le total autorisé.
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel est limitée à 6 mètres à l'égout. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricole et les équipements d'intérêt général. Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1.	La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel est limitée à 6 mètres à l'égout. La hauteur des annexes et extensions ne pourra dépasser la hauteur du bâtiment d'habitation existant. Dans le cas d'une annexe, un seul niveau de construction sera autorisé. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricole et les équipements d'intérêt général. Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

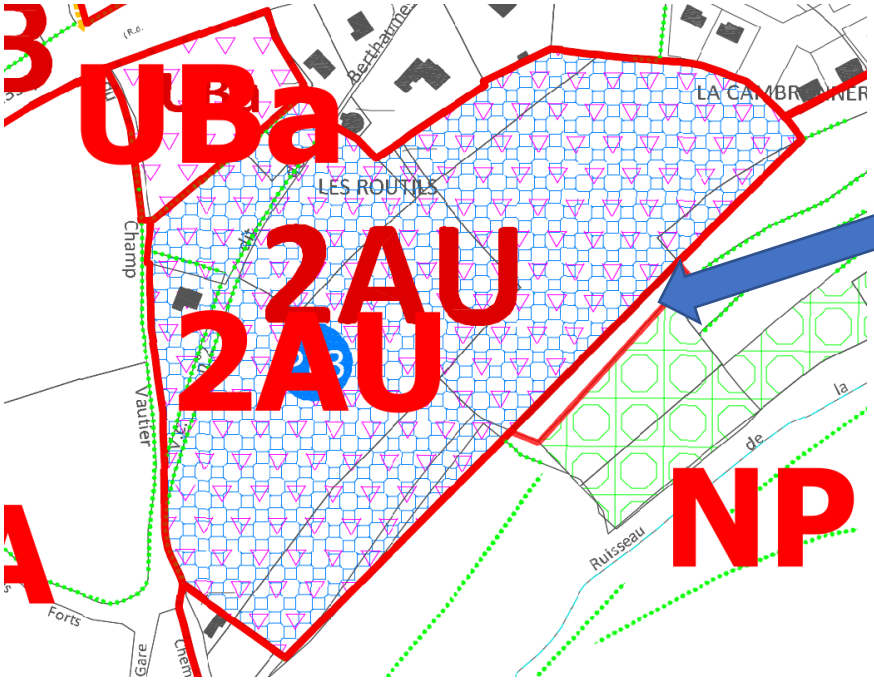
Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,80 mètres. Tout mouvement important de terre est proscrit, tant en déblai qu'en remblai. Tout talus de pente supérieure à 15% est interdit en aménagement des abords dans les sites de terrain plat. Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.	Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1. Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,80 mètres. Tout mouvement important de terre est proscrit, tant en déblai qu'en remblai. Tout talus de pente supérieure à 15% est interdit en aménagement des abords dans les sites de terrain plat. Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.
ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	
Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.	1.1) Façades Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, bois) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. La teinte de ces enduits ou peintures devra s'inspirer des coloris traditionnels des granites, schistes et grès du Bocage (teintes dans les nuances de gris colorés, bruns, rouges). La couleur blanche et la couleur « crème » des façades principales (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) seront interdites. Sont en outre interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses…. 1.2) Couvertures Pour les habitations et leurs extensions, les couvertures devront avoir la teinte de l'ardoise ou de la tuile de pays ou d'un matériau non réfléchissant de teinte similaire. Les teintes d'aspect flamée sont interdites, la couverture devant présenter un aspect uni. **2. Les formes et volumes** Le couvrement des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat. Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

	La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Seules les toitures terrasses, les toitures à un seul versant ou à deux versants sont autorisées. Les toitures à deux versants devront avoir une pente supérieure à 40%. **3. Les clôtures** Les clôtures seront constituées d'une haie composée d'essences locales éventuellement doublé d'un grillage masqué par la haie. Les clôtures donnant sur la voie publique seront d'une hauteur maximale de 1,8 m. Les clôtures en limite séparative ne sont pas soumises à une hauteur maximale et devront comprendre quelques arbres de haut jet. **B) Les bâtiments annexes** Les façades des bâtiments annexes seront réalisées dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal, sans déroger aux teintes définies dans le présent règlement pour les façades des constructions principales. Les couvertures devront avoir la teinte de l'ardoise ou de la tuile de pays ou d'un matériau non réfléchissant de teinte similaire. Les teintes d'aspect flamée sont interdites, la couverture devant présenter un aspect uni. Bâtiments annexes sommaires : les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc. réalisées par des moyens de fortunes sont interdites. **C) Les vérandas, serres et abris de jardin** Elles ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celle relatives à l'esthétique générale. **D) Les interventions sur le bâti existant** Des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs extensions) pourront être autorisées : • dans le cas d'une réfection partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.

	• dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.
ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.	Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

MODIFICATION RELATIVE A LA RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE AFFECTANT LE ZONAGE.

Une erreur matérielle a conduit, sur le règlement graphique, à l'oubli d'un fragment de 1 470 m² de la parcelle cadastrée A0549. Cette portion de terrain a tout au long du travail d'élaboration, été pris en considération dans l'étude comme en atteste les documents et illustrations suivantes.



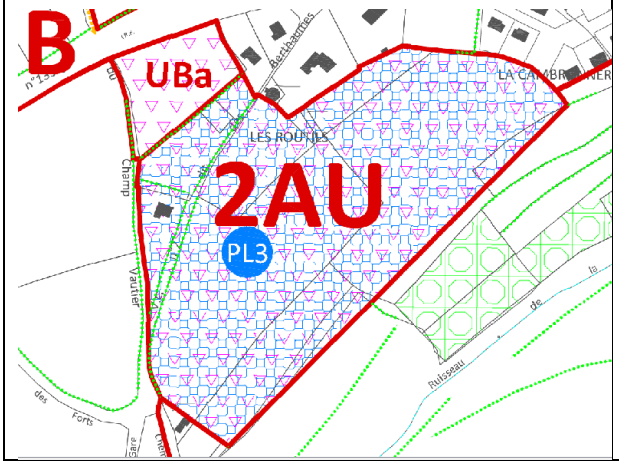
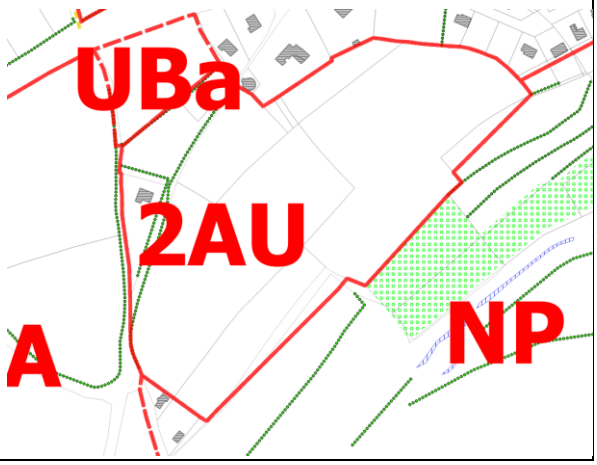
Une portion de la parcelle A0549 a par erreur dans le règlement graphique été mise en NP.

SUPERPOSITION DU REGLEMENT GRAPHIQUE EN VIGUEUR ET DU REGLEMENT GRAPHIQUE PROJETE

Cette portion de la parcelle A0549 avait pourtant fait l'objet de l'étude de faisabilité.

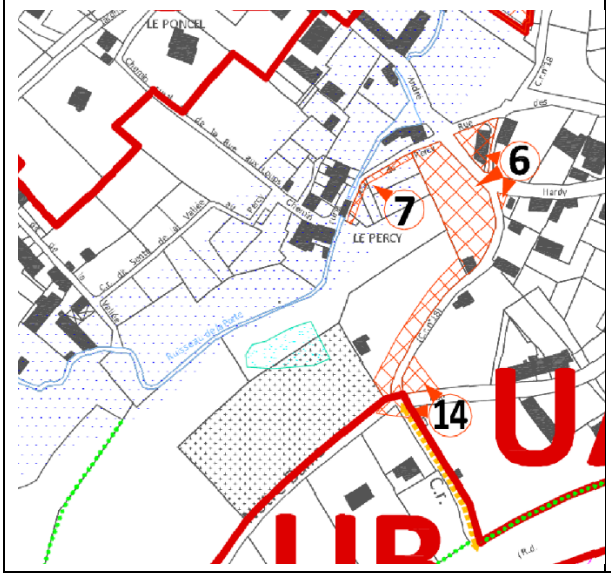
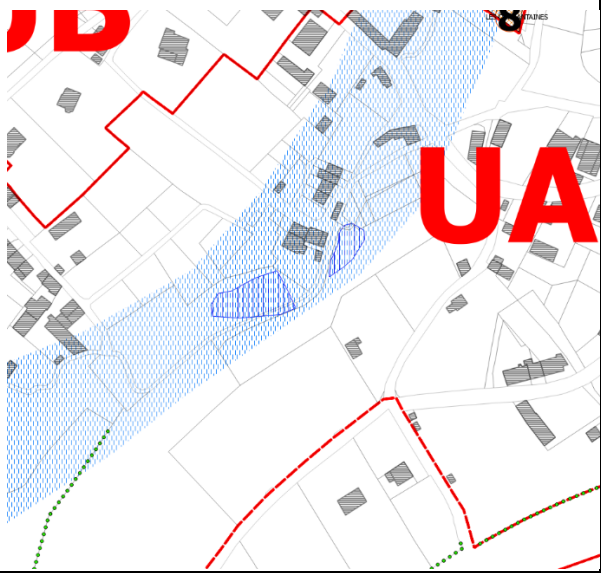
EXTRAIT DE L'ETUDE DE FAISABILITE

L'ensemble du terrain fait l'objet d'un portage par l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) et est en cours d'acquisition par la commune de Clécy. La rectification de cette erreur matérielle permettra de ne pas remettre en question l'économie générale du projet tel qu'il a été défini dans l'étude de faisabilité.

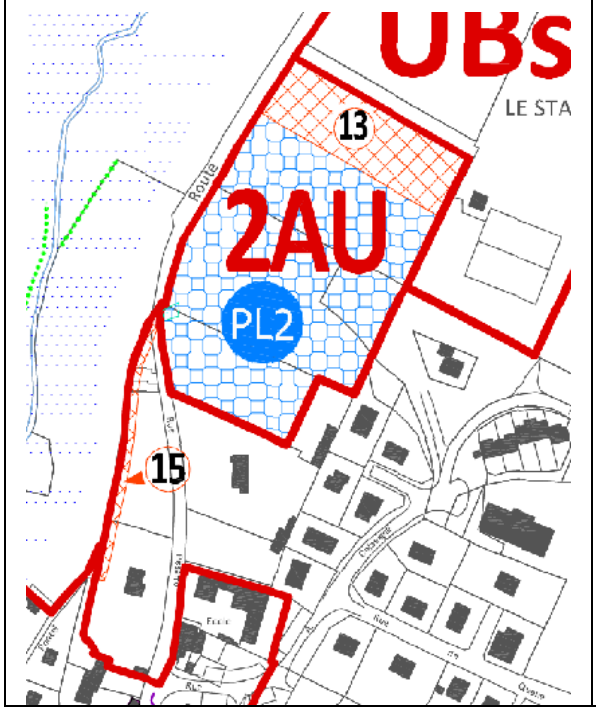
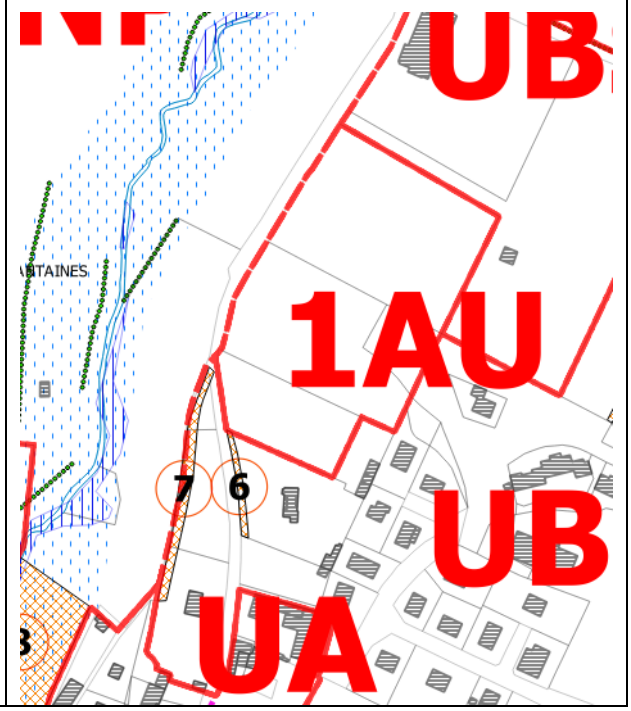
REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR
	

MODIFICATIONS RELATIVES A LA SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES N°6, 7, 13, 14, 17 ET 18.

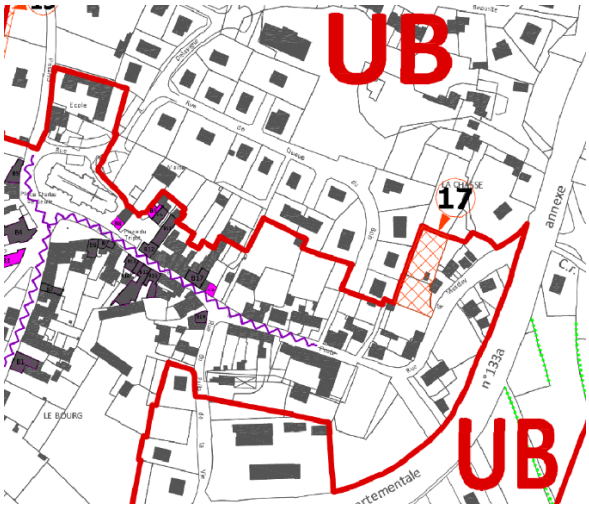
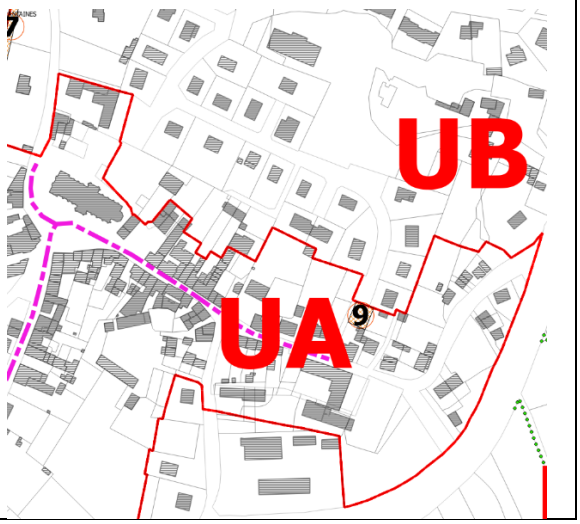
Les acquisitions ayant été faites par la collectivité, les emplacements réservés n°6, 7 et 14 n'ont plus lieu d'être et sont en conséquence supprimés.

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR
	

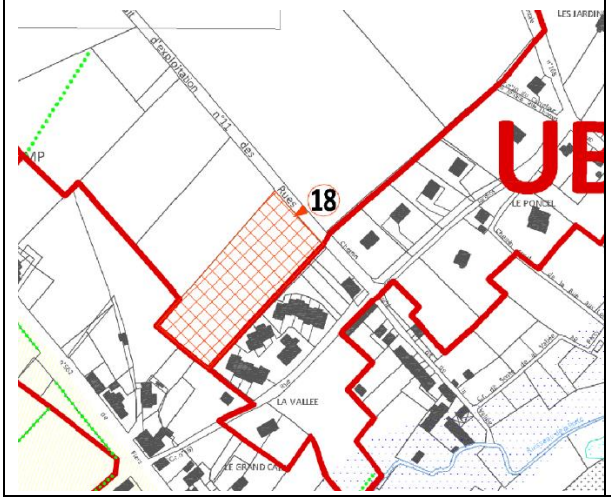
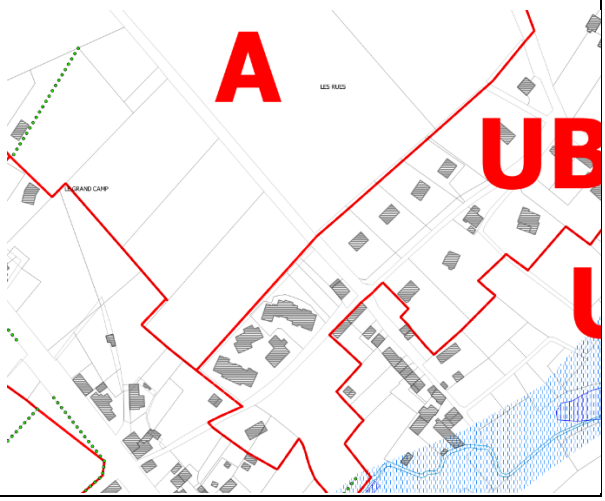
L'**emplacement réservé n°13** est supprimé. Initialement réservé à la réalisation d'un programme de camping-cars, le projet n'est plus d'actualité. L'emplacement réservé n'a donc plus lieu d'être.

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR
	

L'**emplacement réservé n°17** est supprimé. Initialement réservé à la réalisation d'un programme de logements adaptés, le terrain a été acquis par la collectivité. L'emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

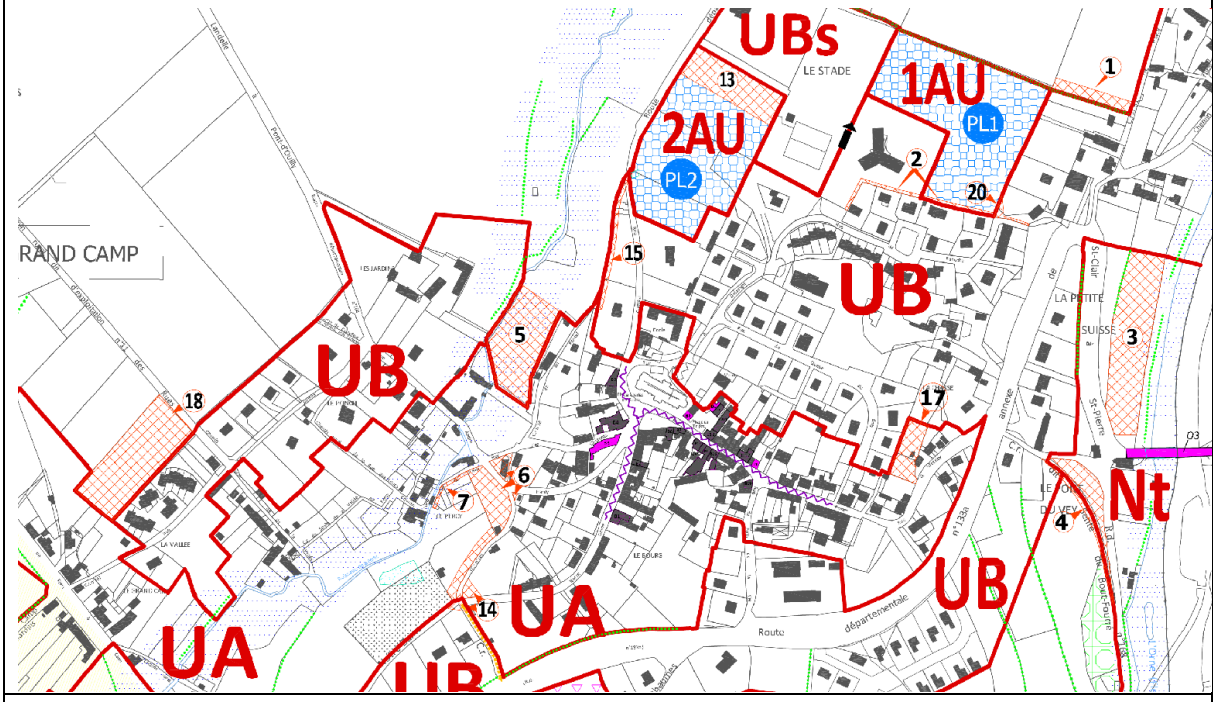
REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR
	

L'**emplacement réservé n°18** est supprimé. Initialement réservé à la réalisation d'un équipement de défense incendie (caserne de pompier), le projet est en cours de réalisation sur un autre terrain. L'emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

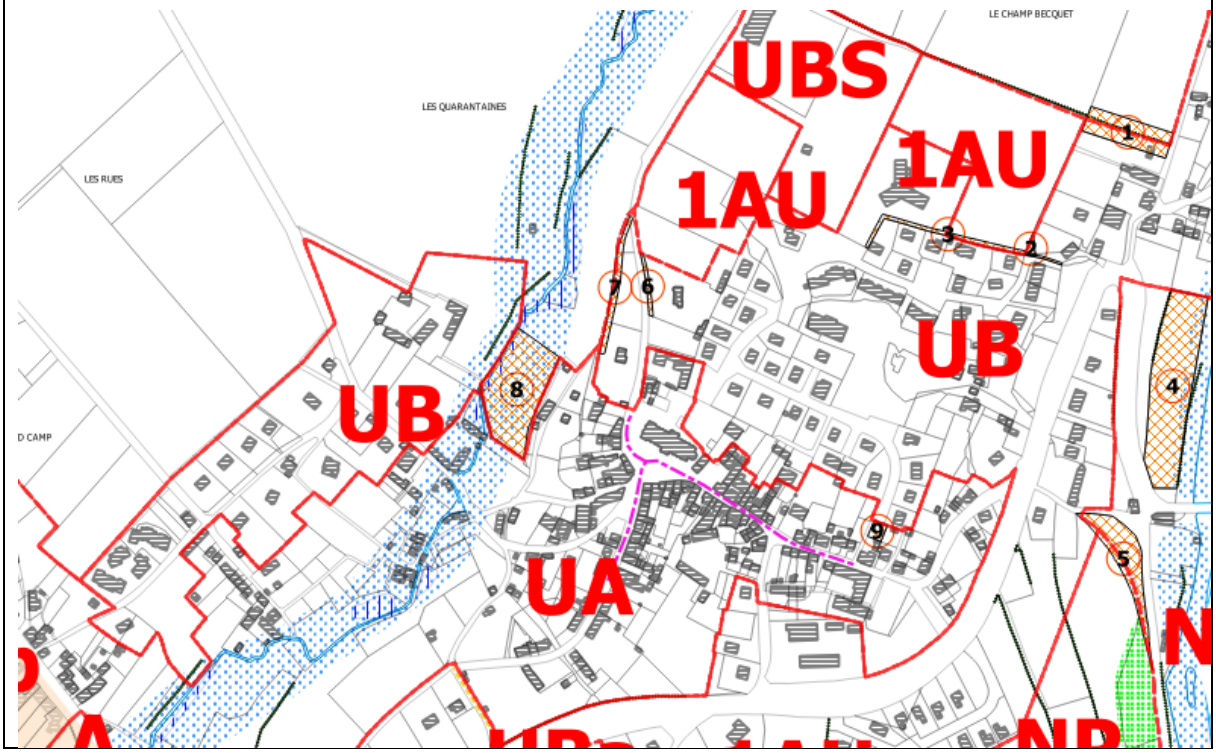
REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR
	

Pour faciliter la lecture du règlement graphique, les emplacements réservés maintenus ont fait l'objet d'une nouvelle numérotation.

REGLEMENT ACTUEL



REGLEMENT FUTUR



Numérotation ancienne	Projet de numérotation	Commentaire
1	1	Inchangé
2	3	
3	4	
4	5	
5	8	
6		Supprimé
7		Supprimé
8	10	
9	13	
10	14	
11	16	
12	15	
13		Supprimé
14		Supprimé
15	7	
16	17	
17		Supprimé
18		Supprimé
19	11 et 12	Le 19 était composé de 2 terrains, projet de 2 numéros distincts.
20	2	
	6	Emplacement réservé à créer par la présente modification
	9	Emplacement réservé à créer par la présente modification
	18	Emplacement réservé à créer par la présente modification

MODIFICATION RELATIVE A LA CREATION DE TROIS EMPLACEMENTS RESERVES.

OBJECTIF ET MOTIFS EMPLACEMENT RESERVE N°6, N°9 ET N°18

EMPLACEMENT RESERVE N°6

La collectivité souhaite acquérir le terrain cadastré NO55 sur une surface 59 mètres sur 3 mètres linéaires (177 m²) pour l'aménagement d'un trottoir. L'aménagement de ce trottoir permettra la jonction piétonne entre la place de l'église et la zone 1AU.

EMPLACEMENT RESERVE N°9

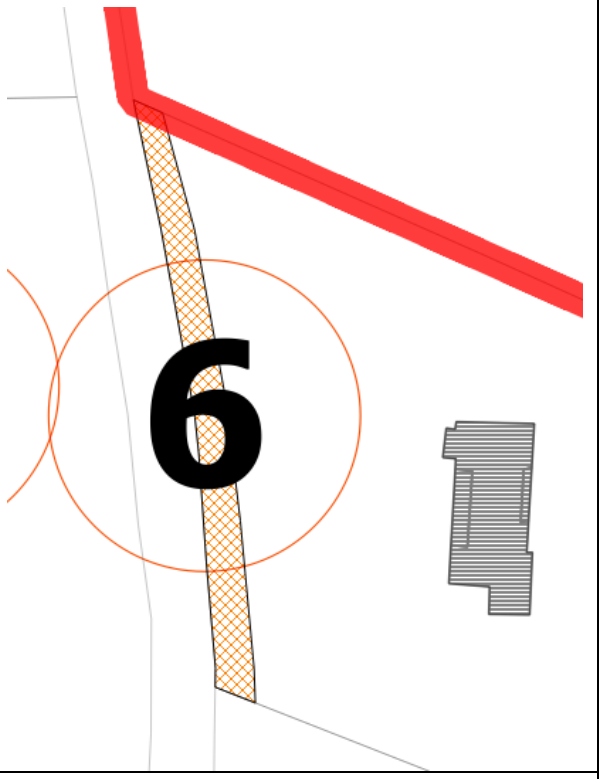
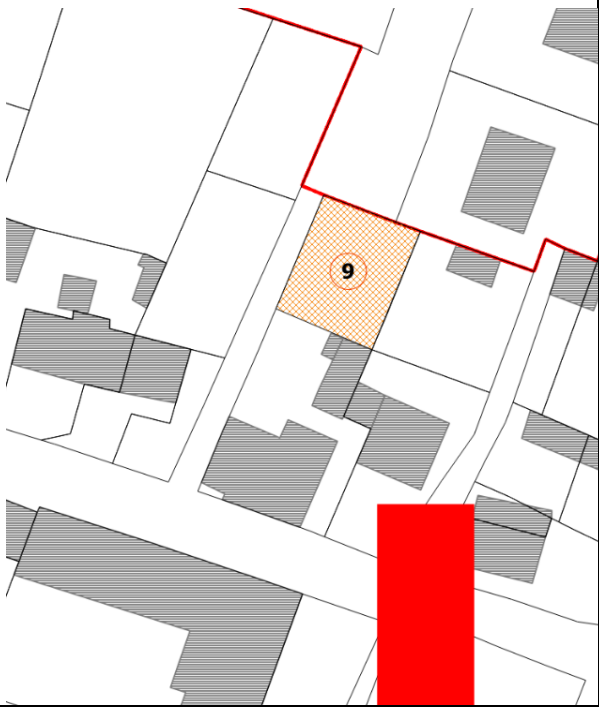
La collectivité souhaite acquérir le terrain cadastré NO111 sur une surface de 203 m2 pour permettre l'accès à des terrains appartenant à la commune. Ces terrains sont actuellement desservis par un passage trop étroit, d'une largeur inférieure à 2,5 mètres, et dont la sortie est inadaptée pour les véhicules.

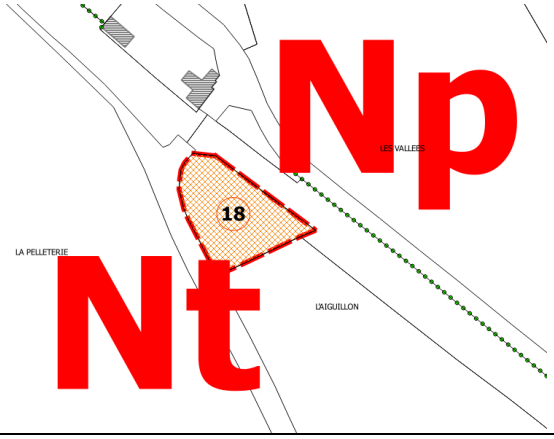
EMPLACEMENT RESERVE N°18

La collectivité souhaite acquérir le terrain cadastré ZL0124 sur une surface de 1095 m2 pour permettre l'aménagement d'un stationnement et d'un équipement de loisir de type chalet de restauration. Ce terrain est situé en bordure de la voie verte, voie dite de la « Vélo Francette ».

ETAT FUTUR DES EMPLACEMENTS RESERVES :

N°	Nature et désignation de l'opération	Référence cadastrale	Surface	Bénéficiaire
6	Création d'un trottoir	NO 55	59*3 ml	Commune
9	Création d'une jonction et d'un espace public	NO 111	203 m²	Commune
18	Création d'un stationnement et d'un équipement de loisir	ZL 124	1095 m²	Conseil Départemental

Vue aérienne parcelle NO 111	PROJET D'EMPLACEMENT RESERVE N°9
	
	

Vue aérienne parcelle ZL 124	PROJET D'EMPLACEMENT RESERVE N°18
	

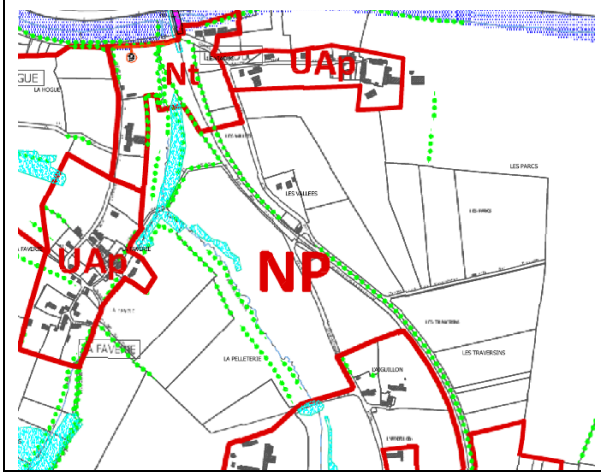
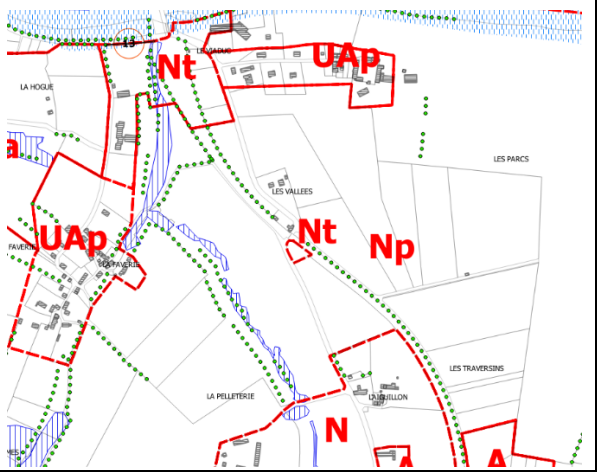
MODIFICATIONS RELATIVES A L'ACTUALISATION DES DONNEES DREAL RELATIVES AUX RISQUES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE.

La commune de Clécy est soumise à un certain nombre de contraintes inhérentes notamment aux risques d'inondations ainsi qu'à la présence de zones humides. La connaissance des zones inondables et des zones humides évolue et les données produites par la DREAL font l'objet d'une actualisation constante.

Le projet de règlement graphique permet d'actualiser les données reportées en utilisant les dernières informations produites par la DREAL :

- Zones humides : données révisées le 31 janvier 2017.
- Zones inondables : données révisées le 27 août 2018.

MODIFICATIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE D'UN EQUIPEMENT LEGER DE LOISIR : CHALET EN BORDURE DE LA VOIE VERTE

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR
	

Situé le long de la voie verte, le Conseil Départemental projette l'acquisition et l'aménagement de la parcelle cadastrée ZL 0124. Pour permettre la réalisation d'un équipement de loisir et de stationnements, le projet de zonage intègre une nouvelle zone Nt de 1095 m².

La création de cette petite zone Nt au sein de la zone Np est sans incidence sur le tableau des surfaces.

La zone Nt dans le règlement en vigueur autorise à l'article 2 :

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'hébergement touristique et de loisirs ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et sous réserve d'être intégrées au projet d'équipement.

Aucune modification du règlement écrit n'est nécessaire à l'accueil de ce projet du Conseil Départemental.

MODIFICATIONS RELATIVES AU DEVELOPPEMENT DE DEUX ACCUEILS TOURISTIQUES : EXTENSION ET DEVELOPPEMENT DE L'*HOTEL DU GOLF ET CREATION D'UN GITE A CANTELOU*

CREATION D'UN SECTEUR NT POUR L'EXTENSION ET LE DEVELOPPEMENT DE L'*HOTEL DU GOLF*

Le Domaine du golf est aménagé sur une propriété de 100 Hectares de bois et d'herbages. Cet équipement propose un itinéraire golfique de six kilomètres offrant des vues de qualité sur une partie de la Suisse Normande. Le domaine du Golf propose un parcours 18 trous, un hôtel de 19 chambres, un spa et un restaurant. C'est un élément important de l'économie touristique du Cingal-Suisse Normande et un des éléments indispensables à la stratégie de valorisation touristique du territoire.

Pour renforcer la capacité d'accueil de l'établissement le Domaine du Golf projette la réalisation de cinq nouvelles constructions représentant une capacité d'accueil de 50 personnes. La construction de ces bâtiments, d'une hauteur de 6 mètres, permettrait de retrouver la forme initiale du manoir, à savoir une cour fermée. Deux des constructions projetées doivent se faire en lieu et place de deux constructions démolies il y a 40 ans (B et C). Une autre construction doit venir en extension d'un bâtiment existant (A). Enfin les deux dernières constructions sont des créations (E et D). Elles sont prévues à proximité immédiate des bâtiments existants (rayon inférieur à 100 m).

Esquisse du projet d'implantations	Photo aérienne et cadastre

La présente modification vise à créer un secteur Nt de 20 864 m²autour des bâtiments existants du domaine du golf. Ce secteur sera suffisamment étendu pour permettre les constructions projetées.

PROJET DE ZONE NT ET PHOTOGRAPHIE AERIENNE

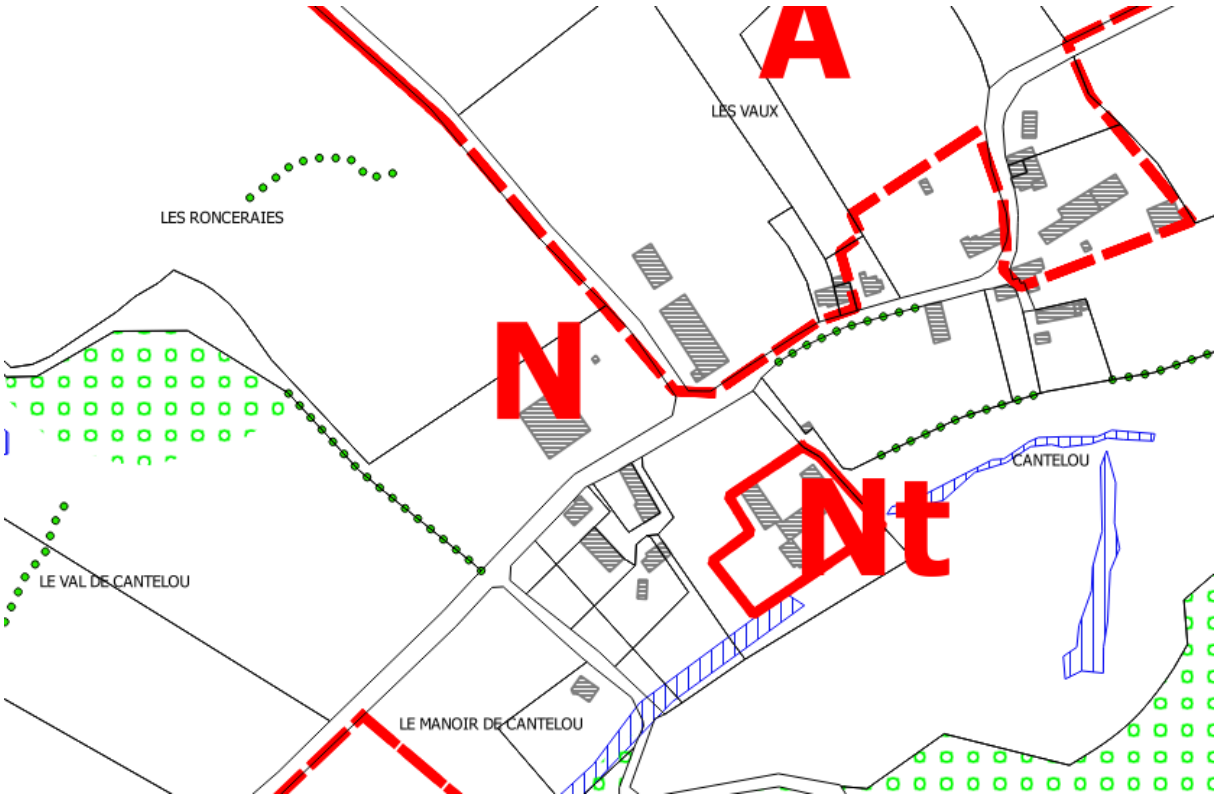
VUE A

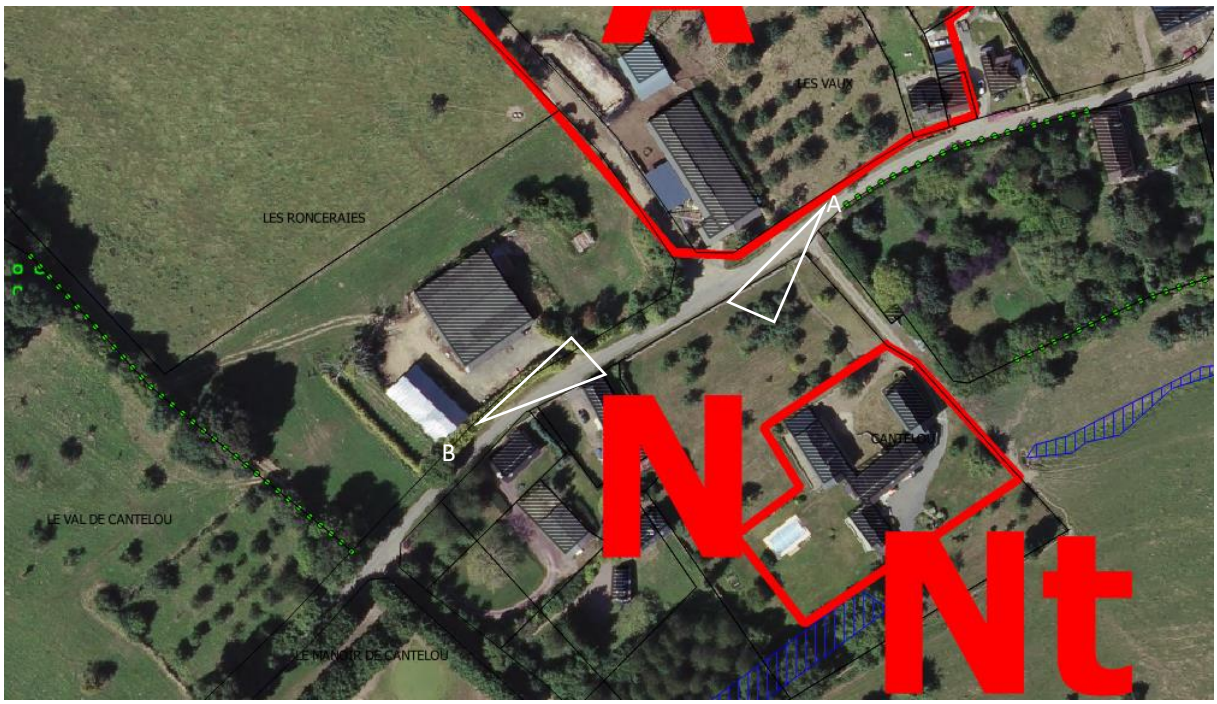
VUE B

CREATION D'UN SECTEUR NT POUR LA CREATION D'UN GITE A CANTELOU

La présente modification vise à créer un secteur Nt de 3 624 m²autour des bâtiments existants d'un ancien corps de ferme. Ce bâti comprenant quelques dépendances pourra être aménagé pour renforcer les capacités d'accueil de ce projet de gîte.

Situé dans un secteur remarquable, à proximité de l'hôtel du golf, ce projet pourrait utilement renforcer les capacités d'accueil touristique de la commune de Clécy tout en jouant d'une complémentarité avec l'équipement golfique.





VUE A

VUE B

IMPACT AGRICOLE :

Les bâtiments existants situés dans la future zone Nt sont à un peu plus de 50 mètres d'une exploitation agricole en activité. Les éventuelles extensions seront situées en confortement des constructions existantes sans réduire les distances aux bâtiments d'exploitation. De la sorte, ce projet d'accueil touristique n'apportera pas de contraintes supplémentaires à une éventuelle extension de l'activité de cette exploitation.

L'exploitant, qui dispose d'un cheptel inférieur à 50 vaches laitières a été informé de ce projet d'accueil touristique.

EXTRAIT DU DIAGNOSTIC AGRICOLE, PLUI EN COURS D'ELABORATION.

ABSENCE DE MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT POUR LA PRISE EN COMPTE DE CES DEUX PROJETS

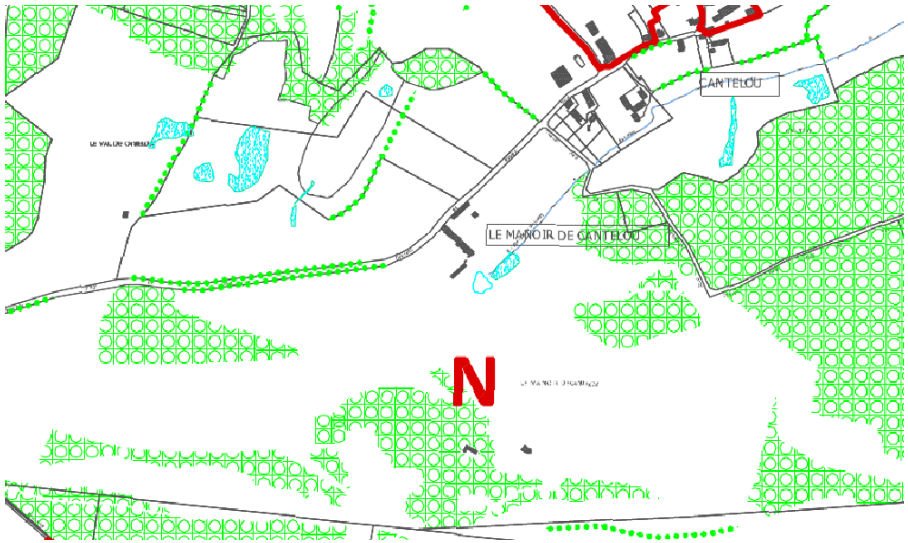
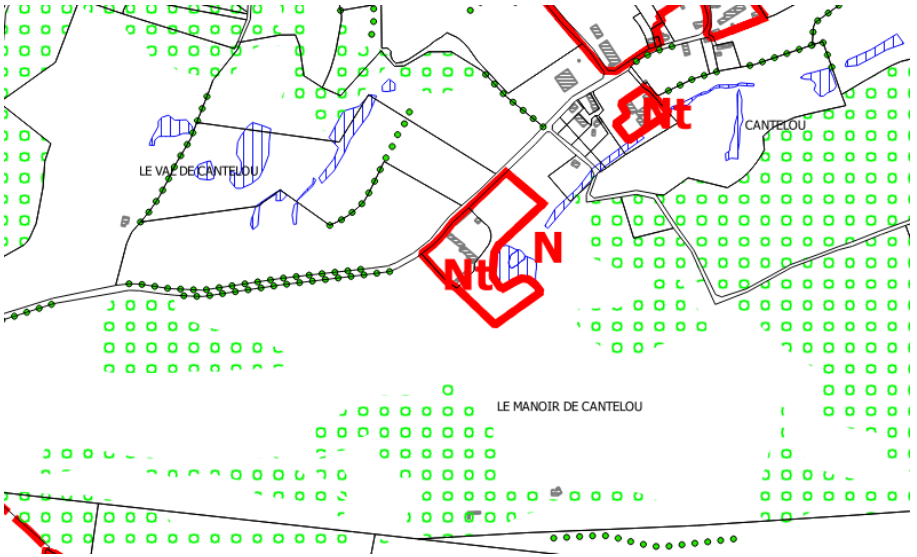
Le règlement du secteur Nt autorise dans le règlement en vigueur :

- Les **constructions, installations ou équipements à usage d'hébergement touristique** et de loisirs ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et sous réserve d'être intégrées au projet d'équipement.

En matière d'intégration paysagère, l'article N11 prévoit que :

- Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.
- Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

La prise en compte de ces projets de constructions d'hébergements hôteliers et d'accueil touristiques ne nécessitent qu'une modification du règlement graphique, sans modification du règlement écrit.

ZONAGE EN VIGUEUR	ZONAGE FUTUR
	

MODIFICATIONS RELATIVES AU PROJET D'AMENAGEMENT D'UNE INSTALLATION PHOTOVOLTAIQUE AU SOL

La commune de Clécy et la communauté de Communes du Cingal-Suisse Normande ont été sollicitées pour la mise en place d'un projet de centrale photovoltaïque au sol à l'emplacement de l'ancien terrain d'aviation de la commune de Clécy. Le Cingal-Suisse Normande est labélisé territoire 100% renouvelable et la mise en place de ce projet pourrait contribuer de manière conséquente à l'atteinte de l'objectif fixé pour 2040.

La création d'une zone Nph (naturelle photovoltaïque) permettra l'installation d'une centrale photovoltaïque nommée par le porteur de projet Orion 43.

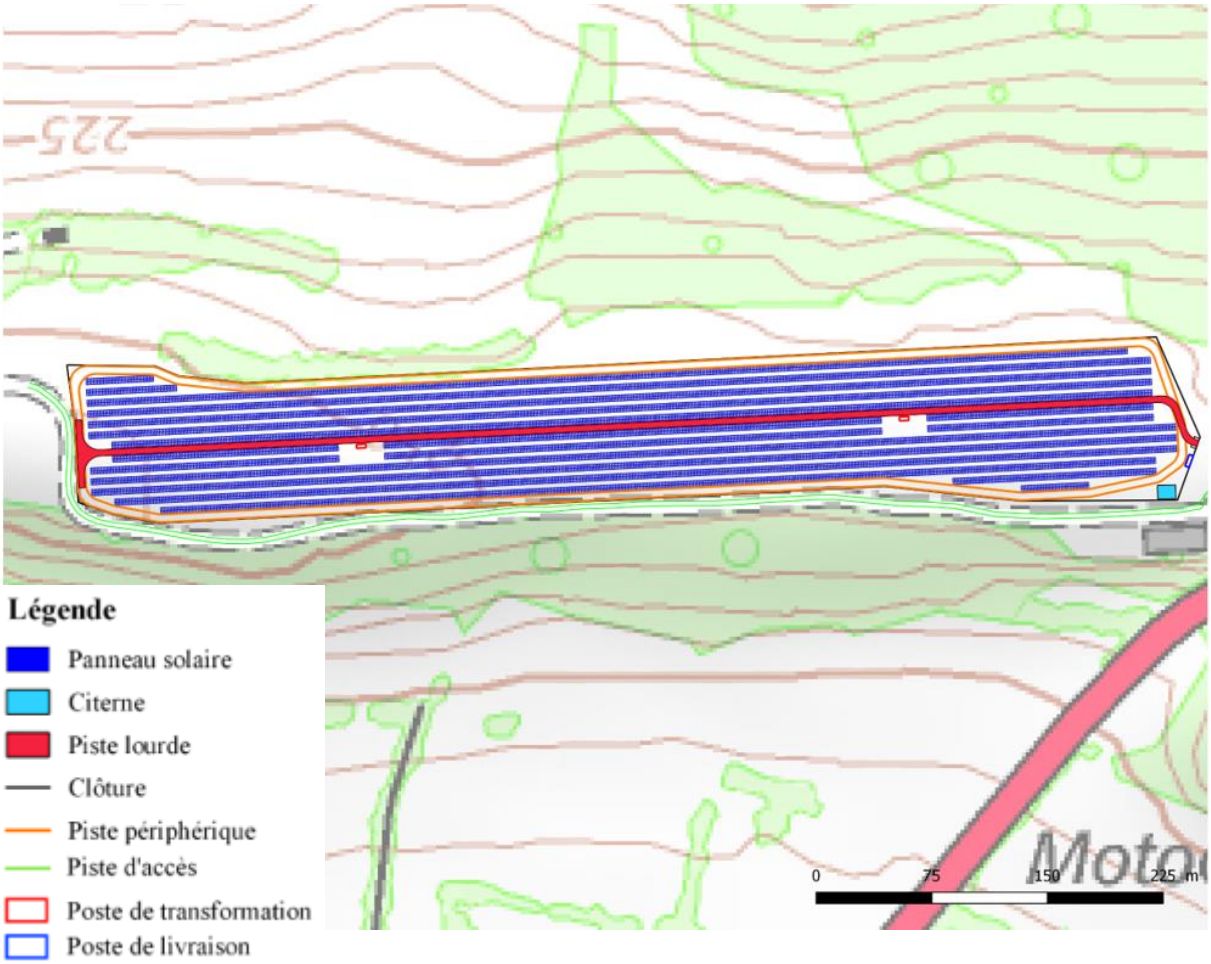
PRESENTATION DU PROJET

Ce chapitre est composé d'extraits du dossier de présentation fourni par le porteur de projet. Le dossier complet est présenté en annexe.

Le projet photovoltaïque Orion 43 sera composé d'environ **15 000 modules photovoltaïques**, d'une puissance totale d'environ 5.5 MW pour une **production approximativement de 6 GWh/an**. Les dimensions type d'un module seront d'environ 2,015 m de long et 1,0 m de large. La surface totale (non projetée) des modules est d'environ 3 ha, représentant environ 44,6 % de la surface clôturée. La surface totale des panneaux, projetée au sol en position horizontale est d'environ 2,9 ha soit environ 43,4% de la surface clôturée.

La surface totale d'une installation photovoltaïque au sol correspond au terrain nécessaire à son implantation. La surface clôturée de la centrale Orion 43 est d'environ 6,6 hectares. Il s'agit de la somme des surfaces occupées par les rangées de modules (aussi appelées « tables »), les rangées intercalaires (rangées entre chaque rangée de tables), l'emplacement des locaux techniques, des deux postes de transformation et du poste de livraison. A cela, il convient d'ajouter des allées de circulation en pourtour intérieur de la zone d'une largeur d'environ 4 mètres ainsi que l'installation de la clôture et le recul de celle-ci vis-à-vis des limites séparatives. Il est important de noter que la somme des espacements libres entre deux rangées de modules (ou tables) représente, selon les technologies mises en jeu, de 50 % à 80 % de la surface totale de l'installation.

EXEMPLE D'UNE RANGEE DE MODULES (SOURCE : NEOEN, 2018)



PLAN DE L'INSTALLATION DU PORTEUR DE PROJET

Le fonctionnement de la centrale nécessite la mise en place de plusieurs installations techniques :

- 2 postes de transformation et postes onduleurs incluant chacun plusieurs onduleurs et un transformateur ;
- 1 poste de livraison : installations ENEDIS et protections de découplage ;
- 1 citerne d'eau de 120 m3.

Les groupes de transformateur et onduleurs seront logés dans un même bâtiment technique de type conteneur métallique de couleur grise d'une surface de 21 m². Le parc photovoltaïque Orion 43 comportera 2 bâtiments de ce type réparti au sein des tables photovoltaïques.

ILLUSTRATION D'UN POSTE ONDULEUR-TRANSFORMATEUR (SOURCE : NEOEN, 2018)

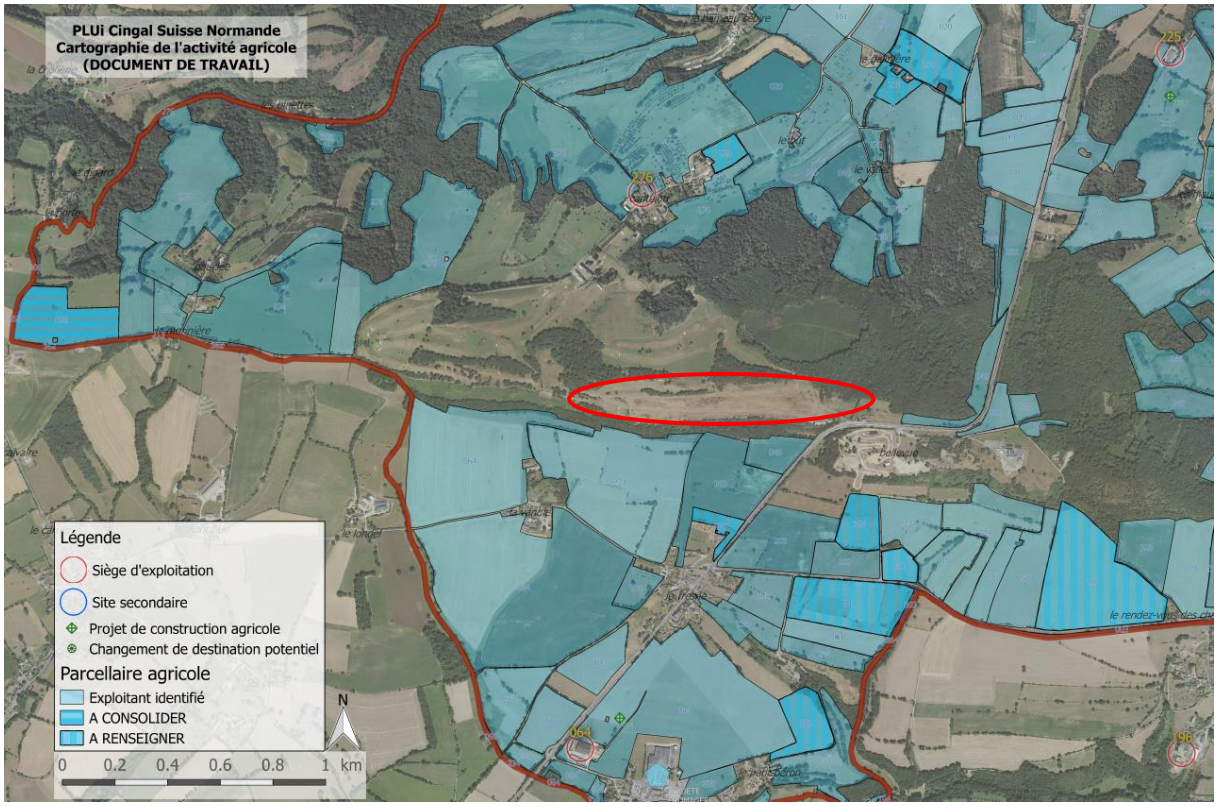
Le poste de livraison du parc marque l'interface entre le domaine privé (l'exploitant du parc) et le domaine public, géré par le gestionnaire public de réseau (distributeur, transporteur).

ILLUSTRATION D'UN POSTE DE LIVRAISON (SOURCE : NEOEN, 2018)

Les dimensions du poste de livraison seront d'environ 8 m de longueur par environ 3 m de largeur, soit une surface d'environ 24 m² et une hauteur de 3 m par rapport au niveau du sol. Il est situé à l'Est du site, à proximité de la route D562.

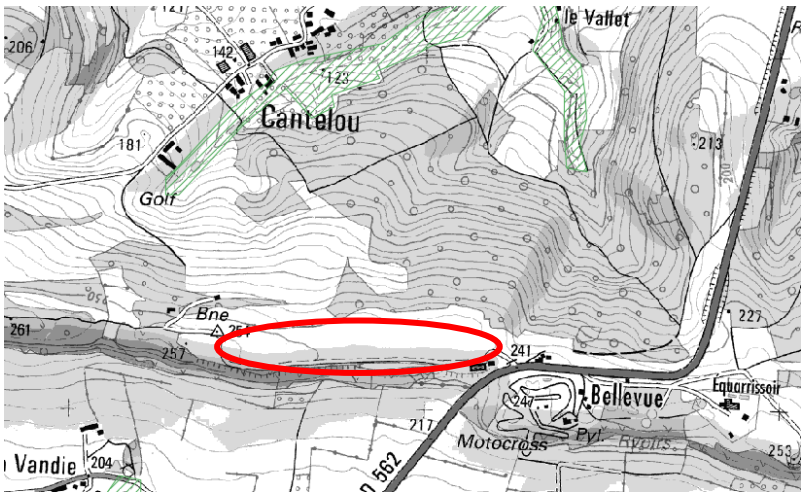
IMPACT AGRICOLE :

Le projet de centrale photovoltaïque au sol n'a pas d'incidence sur le plan agricole, le terrain n'étant pas exploité. Cet ancien terrain d'aviation ne présente pas d'intérêt agronomique.



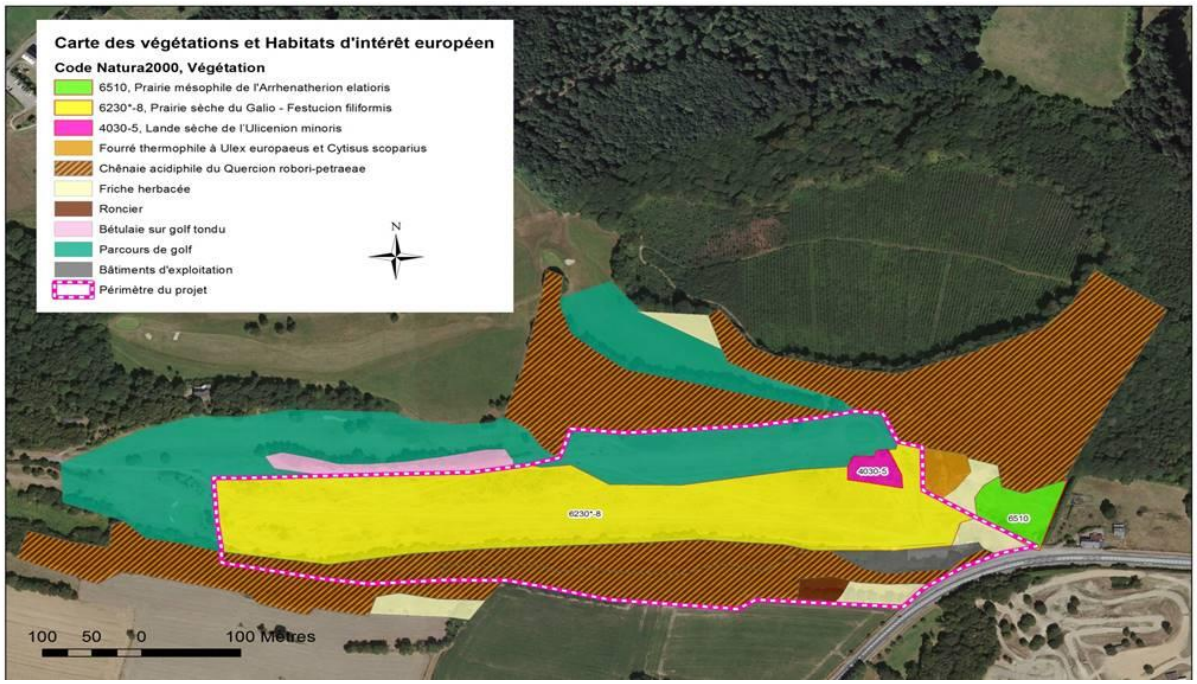
EXTRAIT DU DIAGNOSTIC AGRICOLE, PLUI EN COURS D'ELABORATION.

IMPACT SUR LES MILIEUX NATURELS :



EXTRAIT BASE DE DONNEES CARMEN

Le projet ne concerne pas des terrains faisant l'objet de protections règlementaires, de gestions contractuelles ou d'engagements internationaux. Le projet porte sur une friche herbacée apparu suite à l'exploitation de l'aérodrome. Elle est entretenue par broyage par le propriétaire des terrains.



CARTE DES VEGETATIONS ET HABITATS D'INTERET EUROPEEN, EXTRAIT DE L'ETUDE D'IMPACT

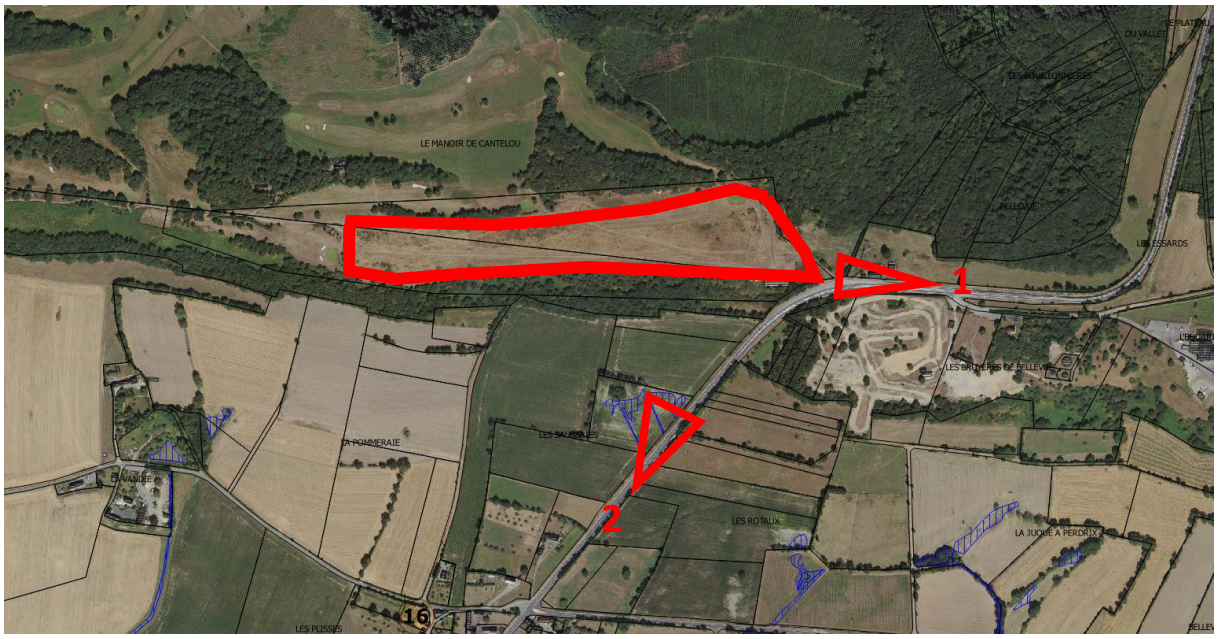
PROJET ET ESPACES BOISES CLASSES

Le projet est en lisière de plusieurs boisements en Espaces Boisés Classés. Cependant il n'empiète en aucune manière sur ces boisements et ne saurait être impacté par ces protections.

PROJET DE ZONAGE ET PROXIMITE DES ESPACES BOISES CLASSES

INTEGRATION PAYSAGERE

Le projet présente pour l'essentiel une absence de covisibilité. Il est enserré au sein de boisements pérennes puisque protégés par des Espaces Boisés Classés (EBC). L'absence de vue sur le projet s'explique également par la situation en point haut, sur un terrain relativement plan.

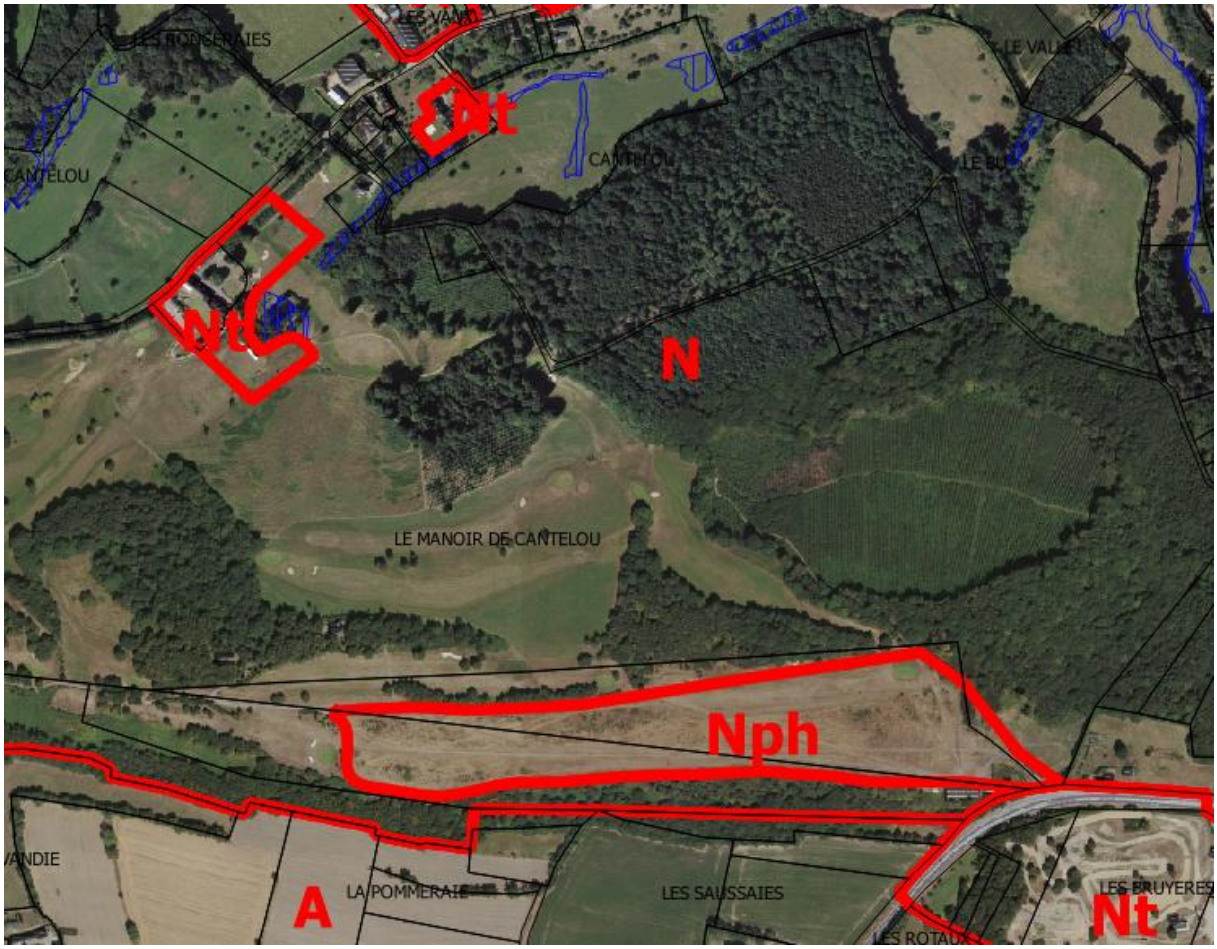


UN PROJET ENSERRE AU SEIN DE BOISEMENTS

VUE 1 : ABSENCE DE VUE DEPUIS LA RD 562.

VUE 2 : ABSENCE DE VUE DEPUIS LA RD 562.

PROJECTION 3D EN SURPLONB DE CANTELOU : UNE SITUATION EN POINT HAUT PERMETTANT UNE ABSENCE DE COVISIBILITE.



ABSENCE DE VUE DEPUIS CANTELOU

Une étude d'impact sur l'environnement et la santé, volet paysager, a été conduite par le porteur de projet. Cette étude, très illustrée, est annexée à la présente modification. En voici les conclusions :

Inscrit dans un territoire au relief très marqué et à la végétation prégnante, la future centrale photovoltaïque de Clécy ne sera que très peu visible. ***L'impact de la future centrale est concentré uniquement sur les abords immédiats du site, à savoir, l'entrée Est depuis la D562 et depuis le golf de Clécy****. La conservation des boisements existants autour du site du projet permet de protéger le reste du territoire de tout impact visuel, notamment depuis les bourgs situés à proximité au Sud du site et les grands belvédères du coteau Nord de l'Orne. Les choix d'implantation des panneaux solaires permettent de réduire considérablement l'impact de réverbération possible des panneaux et potentiellement visibles depuis les points hauts du territoire d'étude.*

Seuls les usagers du golf de Clécy pourront aller au plus près du site durant leur parcours. C'est pourquoi, une haie composée d'arbres et d'arbustes est proposée afin de réduire l'impact visuel de la centrale solaire depuis ce parcours sportif prestigieux.

Enfin, en vue de protéger le site des impacts de balles perdues, un filet de protection est prévu d'être installé. Ce filet ne devrait pas dépasser la hauteur de la végétation existante. Seuls les poteaux d'attaches pourront être faiblement visibles depuis les abords du site.

En conclusion, ***le futur parc photovoltaïque de Clécy se fera très discret dans le paysage. Implanté au sein d'un site naturel inscrit, il restera invisible depuis les points de découverte du territoire tels que les belvédères ou chemins de randonnée. Ce paysage protégé ne sera donc pas altéré par la future centrale solaire.***

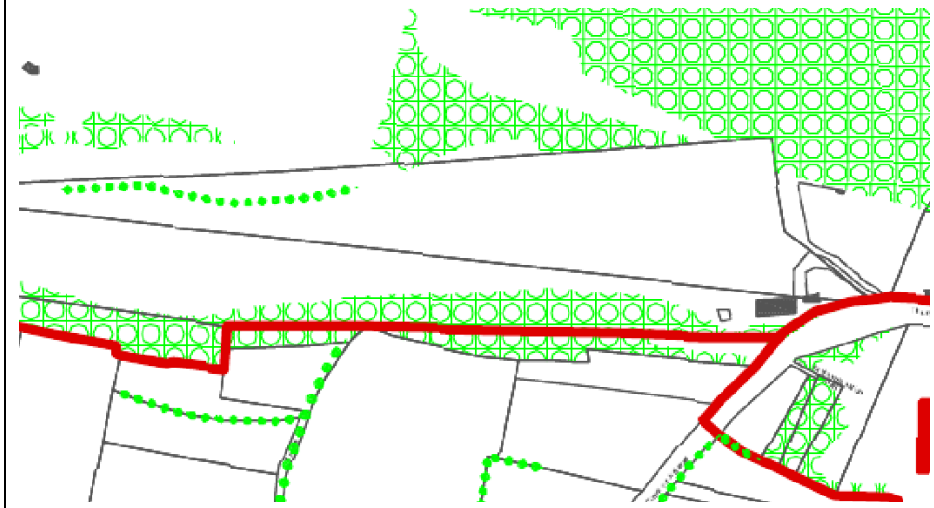
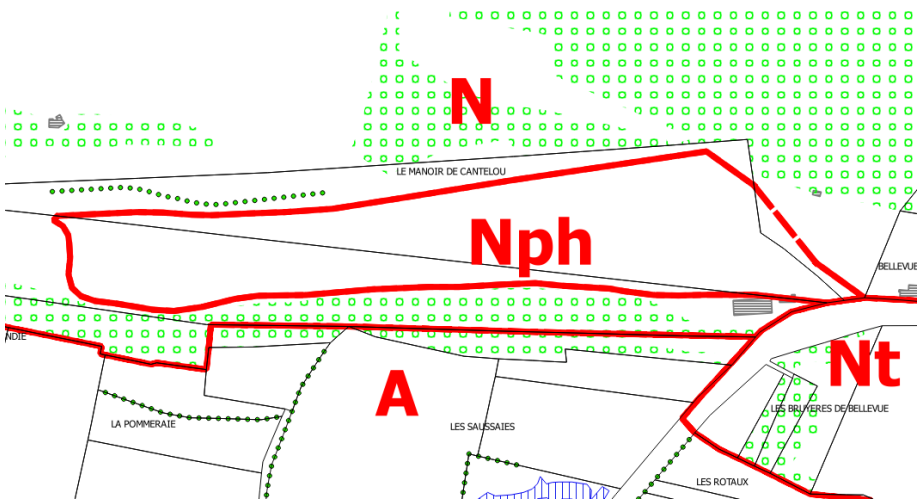
EXTRAIT DE L'ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE, VOLET PAYSAGER, DOCUMENT DE TRAVAIL, VERSION N°1, JANVIER 2019

L'article 13 de la future zone Nph imposera sur les abords immédiats du site, en limite de l'espace public, une haie bocagère composée d'arbres et d'arbustes d'essences locales pour réduire l'impact visuel de la centrale solaire depuis la D562. La zone Nph n'intègrera pas les secteurs identifiés en Espaces Boisés Classé, pour garantir le maintien de ces boisements, nécessaires à l'intégration paysagère du secteur de projet.

MODIFICATION APPORTEE AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Création d'un sous-secteur Nph pour N photovoltaïque de 83 775 m² portant, pour parties, sur les parcelles cadastrées :

- ZT0011
- ZT0013
- ZT0024

ZONAGE EN VIGUEUR (projet actuellement en N)	ZONAGE FUTUR
	

Le règlement de la zone est modifié pour inscrire un sous-secteur Nph dans lequel les « équipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisés.

<table>
<tr><th colspan="2">ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</th></tr>
<tr><td>REGLEMENT INITIAL</td><td>REGLEMENT EN PROJET</td></tr>
<tr><td>1 – Constructions nouvelles
1.1- Sous réserve de leur insertion paysagère, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, horticole ou maraîchère, ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole[1] hors habitation à une distance maximale de 100 m d'un des bâtiments d'exploitation existant à la date d'approbation du PLU.
1.2- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.
1.3- La construction de piscine dès lors que toute disposition est prévue pour son insertion architecturale et paysagère

[…]
En secteur No et Nto :
• les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve d’être liés au projet de déviation ou d’êtres nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone,
• les constructions, installations, équipements, sous réserve d’être nécessaires au service public ou d’intérêt collectif et d’être compatible avec la déviation ».</td><td>1 – Constructions nouvelles
1.1- Sous réserve de leur insertion paysagère, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, horticole ou maraîchère, ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole[1] hors habitation à une distance maximale de 100 m d'un des bâtiments d'exploitation existant à la date d'approbation du PLU.
1.2- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.
1.3- La construction de piscine dès lors que toute disposition est prévue pour son insertion architecturale et paysagère

[…]
En secteur No et Nto :
• les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve d’être liés au projet de déviation ou d’êtres nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone,
• les constructions, installations, équipements, sous réserve d’être nécessaires au service public ou d’intérêt collectif et d’être compatible avec la déviation ».

<u>En secteur Nph :</u>
• les équipements d’intérêt collectif et services publics, dont les centrales solaires au sol et leurs annexes techniques, sous réserve de leur insertion paysagère.
• les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve d’être liés ou nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.</td></tr>
<tr><th colspan="2">ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</th></tr>
<tr><td>REGLEMENT INITIAL</td><td>REGLEMENT EN PROJET</td></tr>
<tr><td>Tout bâtiment nouveau à l’exclusion des annexes d’habitation doit être implanté à une distance</td><td>Tout bâtiment nouveau à l’exclusion des annexes d’habitation doit être implanté à une distance</td></tr>
</table>

minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques. Des implantations différentes de celles définies ci-après peuvent admises pour les constructions nécessaires aux services publics et aux installations d'intérêt général.	minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques. Des implantations différentes de celles définies ci-après peuvent admises pour les constructions relatives aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ~~nécessaires aux services publics et aux installations d'intérêt général.~~
ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
REGLEMENT INITIAL	REGLEMENT EN PROJET
Toute construction doit s'implanter : • soit en limite séparative ; • soit à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas : - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, - à l'extension limitée des constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative, - aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.	Toute construction doit s'implanter : • soit en limite séparative ; • soit à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas : - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, - à l'extension limitée des constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative, - aux constructions relatives aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ~~équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif~~.
ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
REGLEMENT INITIAL	REGLEMENT EN PROJET
La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel est limitée à 6 mètres à l'égout. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricole et les équipements d'intérêt général. Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1. Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,80 mètres. Tout mouvement important de terre est proscrit, tant en déblai qu'en remblai. Tout talus de pente supérieure à 15% est interdit en aménagement des abords dans les sites de terrain plat. Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.	La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel est limitée à 6 mètres à l'égout. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricole et les équipements d'intérêt général. Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1. Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,80 mètres. Tout mouvement important de terre est proscrit, tant en déblai qu'en remblai. Tout talus de pente supérieure à 15% est interdit en aménagement des abords dans les sites de terrain plat. Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction. En secteur Nph :

	La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel ne dépassera pas 5 mètres.
ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
REGLEMENT INITIAL	REGLEMENT EN PROJET
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.	Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En secteur Nph : Une haie composée d'arbres et d'arbustes d'essences locales sera plantée en limite de l'espaces public.

MODIFICATION DU REGLEMENT

La modification porte sur le règlement graphique et le règlement écrit.

Pour répondre à des difficultés rencontrées lors de l'instruction, clarifier les attentes et contraindre de manière opportune les projets, il est proposé de modifier :

- Le règlement écrit de la zone UA pour corriger une règle qui autorisait de fait les toitures 4 pans en pointe diamant.
- le règlement de la zone UAp pour y permettre une densification raisonnée et s'assurer de la bonne intégration paysagères des constructions.
- Le règlement graphique pour zoner en UAp les hameaux relevant aujourd'hui de plusieurs zonages (UAp et UA).
- Le règlement écrit de la zone Ub pour simplifier les règles de distances aux limites séparatives et permettre la densification.

MODIFICATION DU REGLEMENT DE ZONE UA

L'article UA11 est modifié pour corriger une faille de la règle laissant entendre que les toitures 4 pans en pointe de diamant pouvaient être autorisées.

MODIFICATION DU REGLEMENT DE ZONE UA, SECTEUR UAP :

Ce sous-secteur concerne dans le règlement en vigueur les seuls hameaux de La Faverie et du Viaduc. Dans le projet de modification du règlement, il concernera également les hameaux de Cantepie, Le clos d'Ailli, Le grand Camp, La Poterie et La Basse Bigne, La Haute Bigne.

Le rapport de présentation justifie ce zonage spécifique par le souhait d'y limiter l'urbanisation via une emprise au sol et un Coefficient d'Emprise au Sol faible.

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a modifié l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (aujourd'hui abrogé) et supprimé le Coefficient d'occupation des sols (COS). L'emprise au sol initialement prévue à 15% est portée à 60% pour empêcher une urbanisation excessive tout en permettant une certaine densification.

Pour assurer la bonne intégration d'éventuelles nouvelles constructions au sein de ces hameaux constitués, l'article UAp11 est également modifié pour imposer en limite avec les zones N et A une haie d'essences bocagères (essences strictement locales) comprenant des arbres de haut jet.

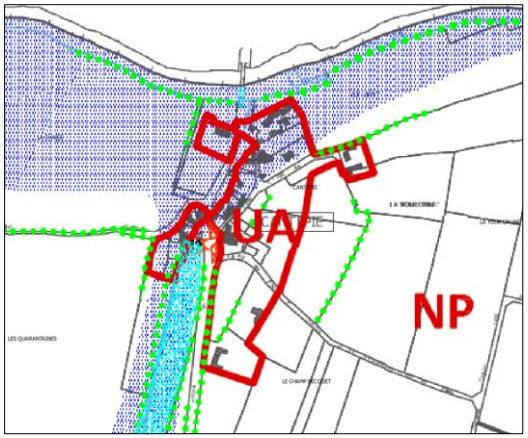
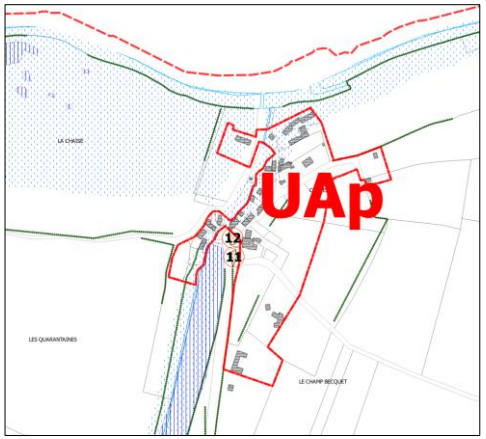
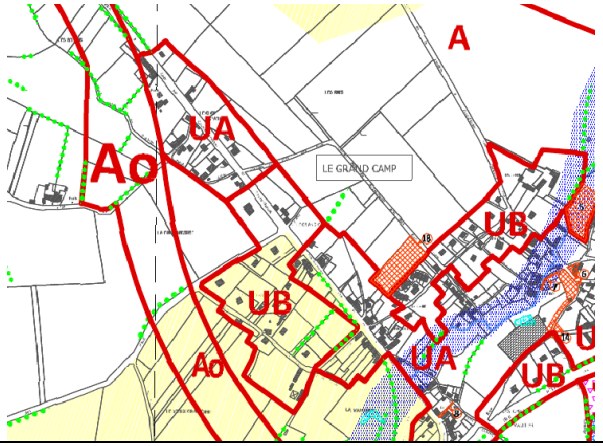
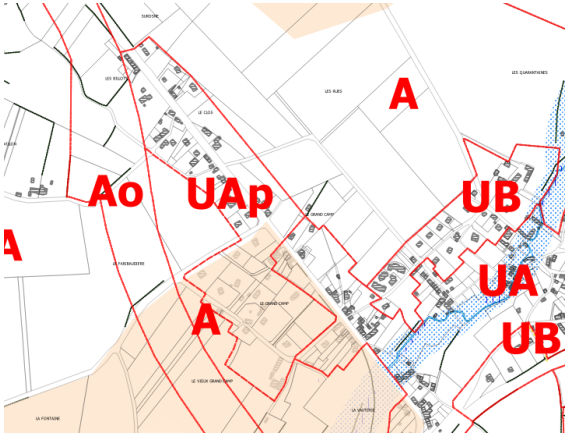
INDEXATION DE 5 HAMEAUX EN UAP :

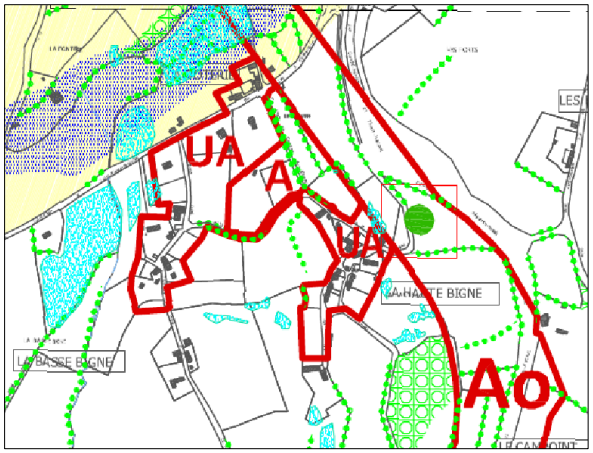
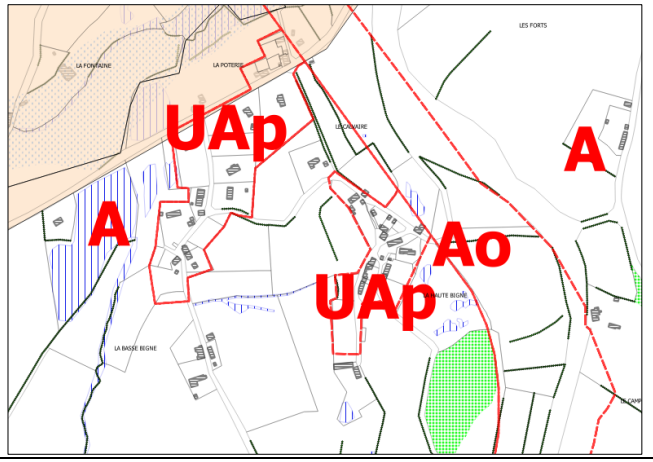
Seuls les hameaux de La Faverie et du Viaduc sont aujourd'hui zonés en UAp.

Le règlement graphique est modifié de manière à indexer en UAp les secteurs suivants zonés Ua ou Ub (Le Grand Camps) dans le règlement en vigueur :

- Cantepie
- Le clos d'Allli
- La Poterie et La Basse Bigne
- La Haute Bigne
- Le Grand Camp

La forme urbaine et les typologies de constructions sont équivalentes pour l'ensemble de ces hameaux. Le règlement écrit (emprise au sol, distance aux limites séparatives, clôtures) a été modifié pour permettre un traitement homogène et cohérent.

Secteur	ZONAGE EN VIGUEUR	ZONAGE FUTUR
Hameau de Cantepie		
Hameau Le clos d'Ailly et Grand Camp		

Secteur	ZONAGE EN VIGUEUR	ZONAGE FUTUR
Hameau la Poterie et de la Basse Bigne Hameau la Haute Bigne		

Règlement initial	Règlement en projet
ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
La construction doit être implantée : - d'une limite latérale à l'autre lorsque la largeur de la façade sur voie est inférieure à 15 mètres, - sur une limite latérale au moins lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure à 15 mètres. En cas de retrait par rapport à la seconde limite séparative latérale, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres. Les annexes à la construction principale doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle si la hauteur du bâtiment est inférieure à 3 mètres à l'égout. En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.	La construction doit être implantée : - d'une limite latérale à l'autre lorsque la largeur de la façade sur voie est inférieure à 15 mètres, - sur une limite latérale au moins lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure à 15 mètres. En cas de retrait par rapport à la seconde limite séparative latérale, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres. Les annexes à la construction principale doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle si la hauteur du bâtiment est inférieure à 3 mètres à l'égout. En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres. En secteur UAp : La construction devra s'implanter en limite séparative, ou à une distance minimale de 1m.
ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
Dans l'ensemble de la zone : non réglementé. En secteur UAp : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15% de la superficie totale de la parcelle.	Dans l'ensemble de la zone : non réglementé. En secteur UAp : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder ~~15%~~ 60% de la superficie totale de la parcelle.
ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	
2. Formes et volumes Pour les constructions principales, les toitures de faible pente (inférieure à 30°) à un seul versant ou à 4 pans sont interdites. Les terrasses sont autorisées sur une superficie ne dépassant pas 25% de la surface de la construction.	**1. Matériaux** 1.1) Façades Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériau destiné à rester apparent (pierres de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées, bois) devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. La teinte de ces enduits ou peintures devra s'inspirer des coloris traditionnels des granites, schistes et grès du Bocage (teintes dans les nuances de gris colorés, bruns, rouges). La couleur blanche et la couleur « crème » des façades principales (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) seront interdites. Sont interdits : L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un

	revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses.…
	2. Formes et volumes Pour les constructions principales, ~~les toitures de faible pente (inférieure à 30°) à un seul versant ou à 4 pans sont interdites.~~ les toitures à 4 pans avec un fait de toit sont autorisées. Les toitures « en pointe diamant » sont interdites, de même que les toitures à un seul versant de faible pente (inférieure à 30°). Les terrasses (pente de 0 à 5%) sont autorisées sur une superficie ne dépassant pas 25% de la surface de la construction.
3. Clôtures Les clôtures donnant sur la voie publique seront constituées : • Soit d'un mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gêne à la visibilité le long des voies, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit teinté dans la masse. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 1.5 mètres. • Soit d'un grillage à maille soudée ou tressée sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article UB13 ; • Soit de lisses ; • Soit d'un mur bahut, d'une hauteur minimale de 0,60 mètres, surmonté ou non par un dispositif de claire voie, d'une lisse ou d'une grille ; • Sont en outre interdits : - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ; - les panneaux de béton préfabriqués non revêtus d'un enduit ; - les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.	**3. Clôtures** Les clôtures donnant sur la voie publique seront constituées : • Soit d'un mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gêne à la visibilité le long des voies, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit teinté dans la masse. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 1.5 mètres. • Soit d'un grillage à maille soudée ou tressée sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article UB13 ; • Soit de lisses ; • Soit d'un mur bahut, d'une hauteur minimale de 0,60 mètres, surmonté ou non par un dispositif de claire voie, d'une lisse ou d'une grille ; • Sont en outre interdits : - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ; - les panneaux de béton préfabriqués non revêtus d'un enduit ; - les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune. En secteur UAp : Les limites séparatives en bordure de zone N ou A devront être plantées d'une haie bocagère exclusivement composée d'essences locales. Cette haie devra comporter des arbres de haut jet. Elle sera éventuellement doublée d'un grillage qui devra comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	
Dans l'ensemble de la zone : sans objet. En secteur UAp : le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.	Dans l'ensemble de la zone : sans objet. ~~En secteur UAp : le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.~~

MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UB

L'article UB7 est modifié pour simplifier la règle définissant les distances aux limites séparatives et faciliter l'implantation de nouvelles constructions.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
Les constructions peuvent s'implanter : • Soit sur les limites séparatives ; • Soit en retrait des limites séparatives, à distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (retrait =H/2), comptée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Des reculs différents peuvent être autorisés : - par rapport aux nouvelles limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ; - pour les constructions et extensions en adossement à des bâtiments existants, déjà construits en limite séparative ; - en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.	Les constructions peuvent s'implanter : • Soit sur les limites séparatives ; • ~~Soit en retrait des limites séparatives, à distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (retrait =H/2), comptée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.~~ • Soit à une distance minimale de 1m. Des reculs différents peuvent être autorisés : - par rapport aux nouvelles limites séparatives créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ; - pour les constructions et extensions en adossement à des bâtiments existants, déjà construits en limite séparative ; - en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

DELIBERATION JUSTIFIANT L'OUVERTURE A L'URBANISATION ET COURRIERS JUSTIFIANT DES CAPACITES