

Bonremain  
Cardroc  
Combourg  
Cuguen  
Dingé  
Hédé-Bazouges  
La Raussain  
La Chapelle-aux-Filtzméens  
Lanhélin  
Lanrigan  
Les Ifs  
Longaulnay  
Lourmais  
Meillac  
Plesder  
Pleugueneuc  
Québriac  
Saint-Brieuc-des-Ifs  
Saint-Domineuc  
Saint-Léger-des-Prés  
Saint-Pierre-de-Plesguen  
Saint-Thual  
Tinténiac  
Trémeheuc  
Tressé  
Trévérien  
Timmer



La Chapelle-aux-Filtzméens  
Le vendredi 2 décembre 2016

Monsieur le Maire,  
Mairie  
35270 MEILLAC

**Objet : Projet de PLU - remarques des services de la Communauté de communes**  
**Nos réf. : Pôle politiques publiques AL/MD/01/01/02/12/16**  
**Suivi du dossier : M.DAVID – responsable service Habitat/Urbanisme/Equipements**  
**Mail : [m.david@bretagneromantique.fr](mailto:m.david@bretagneromantique.fr)**

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis votre projet de PLU arrêté et je vous en remercie.

Vous trouverez ci-joint les différentes remarques apportées par les services ADS et Habitat/Urbanisme de la Communauté de communes.

Ceux-ci restent à votre disposition pour, si vous le souhaitez, en échanger avec vous.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

André LEFEUVRE  
Président



## COMMUNE DE MEILLAC – REVISION POS / PLU

### ***Remarques des services ADS, et Habitat/Urbanisme de la Communauté de communes sur le projet de PLU***

Les remarques du service ADS portent sur les OAP, le règlement graphique et le règlement littéral.

#### **A . Les OAP**

Reporter dans le schéma d'aménagement de l'OAP, les prescriptions du règlement graphique (haies protégées...)

#### **Compatibilité avec le PLH:**

OPAP 1AU "les rives du Fersac"

Les objectifs affichés et définis par les élus de 20% de logements locatifs sociaux dans les secteurs en extension comportant plus de 10 logements répond aux objectifs du PLH. Cependant, il convient de préciser les modalités d'application des règles de densité et de pourcentage de logement social en cas d'opérations successives. En l'état, la taille de la zone 1 AU "les Rives du Fersac", d'un seul tenant, mais autorisant les opérations successives, ne permet en aucune façon de vérifier la réalisation des constructions de logements sociaux. Chaque permis d'aménager étant déposé indépendamment les uns des autres, le service ADS ne pourra pas vérifier la réalisation effective des objectifs de constructions de logement social. Par expérience, il est fort probable que les aménageurs feront reporter sur l'opération suivante la construction de logements sociaux. Il est donc important de diviser cette zone de 3,4 ha en 2 zones, chacune comportant au minimum 6 logements sociaux. Pour mémoire, les organismes n'acceptent en effet, par souci d'économie de construction, que les opérations comportant au minimum 5 ou 6 logements.

A défaut, la volonté politique de mixité sociale des nouveaux quartiers ne pourra être respectée.

L'OAP 2 AU les Mouliniers" devra lors de son ouverture à l'urbanisation veiller aux mêmes problématiques.

L'OAP « 1AU Entrée de ville Ouest » est intégralement située en marge de recul au règlement graphique. Les constructions sont interdites dans la marge de recul...

## B. Le règlement graphique

Améliorer la lisibilité du zonage en particulier pour les zones A et N.

### Prescription ponctuelle

- ◆ Bâtiments agricoles avec changements de destinations
- ◆ Éléments remarquables protégés à l'article 11

Bâtiments désignés au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme et/ou éléments identifiés, localisés et délimités au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ?

Délimiter clairement l'emprise des bâtiments et éléments repérés. Le règlement graphique ne permet pas de délimiter clairement le contour du bâtiment ou des éléments repérés.

## C. Le règlement littéral

### *1/ Dispositions générales*

Utiliser les mêmes terminologies dans la légende du règlement graphique et dans les dispositions générales.

Mettre en cohérence les marges de recul reportées au règlement graphique et les dispositions relatives aux marges de recul :

- Le règlement graphique doit déterminer les marges de recul applicables ;
- Les dispositions générales précisent les règles applicables à l'intérieur des marges de recul définies au règlement graphique (constructions et aménagements autorisés).

Préciser les dispositions relatives :

- aux emplacements réservés,
- aux cours d'eau.

Préciser les dispositions applicables :

- aux bâtiments désignés au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments identifiés, localisés et délimités au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Définitions :

Le 1<sup>er</sup> alinéa de la définition d'une annexe est peu lisible (construction en dur ? non destinée à l'habitation ou aux activités ?). Il est conseillé de le supprimer et d'intégrer la notion de « construction détachée de la construction principale » dans le second alinéa.

La notion de « logement de fonction » dans la définition des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole comporte un astérisque qui n'est pas défini.

L'utilisation du terme « marge de recul » pour définir les distances de l'article 7 porte à confusion. Ce terme est utilisé pour définir le retrait minimum des constructions par rapport à l'axe de certaines voies (cf. règlement graphique et dispositions générales).

Les schémas figurant dans la définition de la surface de plancher ne sont pas lisibles.

## *II/ Dispositions applicables en zones urbaines*

En zone urbaine :

- l'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone.
- L'article 2 liste les occupations et utilisations autorisées sous conditions particulières et précise les conditions à respecter pour pouvoir autoriser l'occupation et l'utilisation du sol.

**Toutes les occupations et utilisations non listées aux articles 1 et 2 sont autorisées sans condition dans la zone.**

### ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Zone UL :

Il est précisé en préambule :

*La zone UL correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques (le complexe sportif, le secteur du Cobac Parc, le terrain de moto-cross, le cimetière, la future aire de covoiturage et le futur centre technique intercommunal...).*

La destination « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » est beaucoup trop restrictive au regard des activités listées dans le préambule.

#### **Dans toute la zone UL :**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

Ces interdictions sont peu cohérentes avec la vocation de la zone.

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

Zone UL :

#### **ARTICLE UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Dans toute la zone :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'assurer leur insertion dans leur environnement urbain et paysager.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à une activité existante dans la zone

La rédaction des articles 1 et 2 n'est pas cohérente avec la vocation de la zone. **Pour mémoire, toutes les occupations et utilisations non listées aux articles 1 et 2 sont autorisées sans condition dans la zone.** Or les seules occupations et utilisations soumises à conditions particulières sont celles répondant à la vocation de la zone. L'habitat, l'artisanat, les bureaux, les commerces y sont, par exemple, autorisés sans condition.

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

Zone UC :

Élargir la dérogation des parcelles situées à l'angle de deux voies :

- Aux parcelles situées entre deux voies et emprises publiques.

Zones UC et UE :

Des implantations en retrait de l'alignement pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle, de la topographie du terrain
- 2) pour prolonger le retrait d'une construction voisine significative (de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol), de qualité, et en bon état,
- 3) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement...
- 4) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant,
- 5) si une construction significative (de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) constitue déjà un front bâti à l'alignement de la voie, en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière.

Les règles alternatives à la règle générale doivent préciser clairement les motifs du recours à l'exception et fixer les limites de la règle alternative.

Les règles alternatives 1) et 3) ne précisent pas suffisamment les conditions à réunir pour bénéficier du régime alternatif et ne fixent pas de limite

La règle alternative 4) ne fixe pas de limite.

Par ailleurs, la règle alternative 2) sera difficilement applicable aux demandes d'autorisations d'urbanisme. Dans la demande d'autorisation d'urbanisme, le plan de masse du projet n'inclut pas les parcelles voisines. L'implantation exacte et l'emprise au sol de la construction voisine ne sont, par conséquent, pas connues.

Zone UA :

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- 2) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement...
- 3) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant

Là encore les règles alternatives à la règle générale ne précisent pas clairement les motifs du recours à l'exception et/ou ne fixent pas les limites de la règle alternative.

Les règles alternatives 1) et 2) ne précisent pas suffisamment les conditions à réunir pour bénéficier du régime alternatif et ne fixent pas de limite.

La règle alternative 3) ne fixe pas de limite.

#### ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zones UC et UE :

La règle du 0 ou 3m peut apparaitre comme un frein à l'objectif de densification du tissu urbain existant.

Les constructions s'implanteront au moins sur une des limites séparatives. En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 3 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas se rapprocher de la limite séparative.

Attention, une telle formulation interdit, pour les constructions existantes qui ne sont implantées sur aucune des limites séparatives, les extensions qui se rapprochent de la limite séparative tout en conservant un retrait de 3m.

#### ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

Zone UA :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée.

La règle alternative ne fixe pas de limite.

#### ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des leurs abords

Zone UC :

##### **Toiture**

Les toitures seront en ardoise (ou en ayant l'aspect) à deux pentes supérieures à 40°. Les toitures terrasses et les toitures à pentes inférieures à 40° seront uniquement autorisées pour les annexes détachées de la construction principale et pour les bâtiments composés uniquement d'un rez-de-chaussée.

Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

Les extensions de bâtiments existants et les annexes détachées de la construction principale seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

Les dispositions relatives aux toitures ne distinguent pas volume principal d'une construction et volume secondaire. Les dispositions (aspect ardoise / pente supérieure à 40°) s'appliqueront sur la totalité du bâtiment. Ex : les appentis, les vérandas ... devront avoir une toiture aspect ardoise et une pente supérieure à 40°.

Il existe une exception pour les constructions « composés uniquement d'un RDC » mais cette exception s'applique à un bâtiment composé uniquement d'un RDC et non à un volume secondaire.

Zones UC et UE :

Clôtures

En bordure des espaces libres paysagers et des chemins, les clôtures devront intégrer des haies vives d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe).

Préciser la notion « espaces libres paysagers et de chemins ».

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage non visible du domaine public,
- des murs en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales, le tout n'excédant pas 2 mètres
- des parois en bois, des grilles ou des barreaudages
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve d'aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

La rédaction « peuvent être constituées par » n'est pas impérative. La liste ci-dessus n'est, par conséquent, pas exhaustive. Le règlement n'interdit pas, par exemple, les grillages seuls en bordure des voies et espaces publics.

Zone UL :

Clôture :

Des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

Préciser la notion « pour des raisons de sécurité ».

#### ARTICLE 12 : Stationnement

Zone UC :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- deux places de stationnement par logement ;
- pour les constructions composées de plus de 2 logements, un espace réservé et aménagé pour le stationnement des cycles, a minima couverts, par logement.

Aucun dispositif alternatif n'est prévu en cas de création de logement dans une construction existante. Le changement de destination ou la création d'un logement supplémentaire dans une construction existante ne disposant pas d'un nombre de place de stationnement suffisant sera interdit.

Zone UA :

La précision sur le nombre de place de stationnement pour les bureaux et l'artisanat ne sert pas à grand chose puisqu'elle reprend mot à mot la règle de principe.

#### ARTICLE 13 : Réalisation d'espace libre, aires de jeux et de loisirs et plantations

Zones UC, UE, UL, UA,

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales en nombre et en surface au moins équivalents (Cf. recommandations paysagères en annexe), sauf contrainte technique spécifique.

Préciser la notion de contrainte technique spécifique.

Zone UA :

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou la voie d'accès ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

La référence aux aires de jeux n'est pas cohérente avec la vocation de la zone.

Il est, par ailleurs, conseillé d'exclure les espaces de manœuvre et de manutention de la notion d'espace libre pour cette zone.

#### ARTICLE 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

Préciser le terme « toute nouvelle construction » trop contraignant. Si cette rédaction est maintenue, elle s'appliquera, par exemple, à toutes les annexes (abri vélo, garages...).

### *III/ Dispositions applicables en zones à urbaniser*

#### *Zone 1AU*

Il est stipulé en préambule de la zone 1AU :

*La zone 1AU comprend un secteur particulier faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteurs devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.*

*Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Pour mémoire, le préambule a pour but de rappeler, sous forme synthétique, la vocation générale de la zone **telle qu'exprimée dans les articles 1 et 2 du règlement.**

Le règlement de la zone 1AU est rédigé de la même manière qu'une zone urbaine. Les éléments généraux précisés en préambule ne sont pas repris dans les articles 1 et 2. Le règlement de la zone 1AU ne renvoie à aucun principe figurant aux OAP et les articles 1 et 2 ne conditionnent pas l'urbanisation du secteur à l'équipement de la zone ou à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

#### ARTICLE 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Encore une fois, il n'est fait aucune référence à l'équipement de la zone ou à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.



En revanche l'article 1AU1 interdit les commerces. Aucun commerce ne pourra être autorisé dans les nouveaux quartiers créés. Le règlement s'oppose à la mixité fonctionnelle dans les nouveaux quartiers.

#### ARTICLE 1AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'article 1AU2 doit préciser les conditions d'urbanisation du secteur.

La seule condition est le respect de la programmation définie dans l'OAP qui n'est pas détaillée secteur par secteur et qui ne précise pas les modalités d'application en cas de phasage d'opération.

#### ARTICLE 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle, de la topographie du terrain
- 2) pour prolonger le retrait d'une construction voisine significative (de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol), de qualité, et en bon état,
- 3) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement...
- 4) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant

Les règles alternatives à la règle générale ne précisent pas clairement les motifs du recours à l'exception et ne fixent pas les limites à la règle alternative.

Les règles alternatives 1) et 3) ne précisent pas suffisamment les conditions à réunir pour bénéficier du régime alternatif et ne fixent pas de limite.

La règle alternative 4) ne fixe pas de limite.

La règle alternative 2) sera difficilement applicable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, le plan de masse du projet n'incluant pas les parcelles voisines de l'unité foncière.

## Zone 2AU

Le préambule du règlement de la zone indique :

*L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.*

Dans quel cas ? Cette disposition ne figure pas aux articles 1 et 2.

Encore une fois, le règlement de la zone 2AU est rédigé de la manière qu'une zone urbaine. Les éléments généraux précisés en préambule ne sont pas repris dans les articles 1 et 2. Le règlement de la zone 2AU ne renvoie à aucun principe figurant aux OAP et les articles 1 et 2 ne conditionnent pas l'urbanisation du secteur à l'équipement de la zone ou à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

#### ARTICLE 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Là aussi, il n'est fait aucune référence à l'équipement de la zone ou à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

#### ARTICLE 2AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'article 2AU2 doit préciser les conditions d'urbanisation du secteur.

La seule condition est le respect de la programmation définie dans l'OAP qui n'est pas détaillée et qui ne précise pas les modalités d'application en cas de phasage d'opération.

#### ARTICLE 2AU2 à 2AU16

Seuls les articles 6 et 7 sont réglementés. Quels sont les objectifs poursuivis en ne réglementant que ces deux articles ?

### *III/ Dispositions applicables aux zones agricoles*

#### ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### **Dans le secteur Ap :**

- Les constructions et installations réglementées par l'arrêté préfectoral du 17 avril 2000 concernant la protection du captage des eaux potables du Ponconnet.

A préciser et à distinguer des constructions autoisées sous conditions à l'article 2 en secteur Ap.

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

Pour toute référence à un bâtiment existant, précisez une date afin de cristalliser une situation.

- Le changement de destination des bâtiments remarquables désignés sur le plan sous réserves cumulatives :
  - . de préserver le caractère architectural originel ;
  - . que l'emprise au sol du bâtiment remarquable soit au moins de 40m<sup>2</sup>
  - . de ne pas compromettre l'exploitation agricole, et d'être à plus de 100 mètres d'un bâtiment ou installation agricole en activité
  - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
  - . que l'essentiel des murs porteurs existe ;
  - . que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ;
  - . que l'exploitation agricole ait cessée depuis au moins deux ans.

Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments remarquables désignés sur le plan. Le règlement graphique indique en légende :

##### **Prescription ponctuelle**

- ◆ Bâtiments agricoles avec changements de destinations
- ◆ Eléments remarquables protégés à l'article 11

Reformuler la règle désignant clairement les bâtiments concernés. Il est important d'utiliser les mêmes terminologies dans le règlement graphique et dans le règlement littéral.

##### **Dans le secteur Ap :**

- Les constructions et installations réglementées par l'arrêté préfectoral du 17 avril 2000 concernant la protection du captage des eaux potables du Ponconnet.

A préciser et à distinguer des constructions interdites à l'article 1.

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

##### **Dispositions spécifiques aux abords des routes départementales :**

En dehors des espaces urbanisés et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aire de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) les retraits suivants seront respectés :

N° de RD	Classification	Marges de recul à partir de l'axe de la voie	
		Usage habitations	Autres usages
81	Catégorie D	Conseillé 25m.	Conseillé 25m.
75	Catégorie D	Conseillé 25m.	Conseillé 25m..
73	Catégorie C	50 m.	25 m.
10	Catégorie D	Conseillé 25m	Conseillé 25m
13	Catégorie D	Conseillé 25m	Conseillé 25m
794	Catégorie B	100m	50m

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments et installations d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation électriques, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas réduire le recul existant ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Le tableau ci-dessus n'est pas applicable en l'état. L'article 6 doit renvoyer aux marges de recul définies au règlement graphique. Les dispositions générales précisent, dans le règlement littéral, les constructions et aménagements autorisés en marge de recul.

#### ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait.

Rédaction à revoir :

A priori, l'aménagement, transformation ou le changement de destination ne modifie pas le volume de la construction existante. Il ne paraît pas pertinent de prévoir de règle alternative pour ces travaux.

Si la rédaction est maintenue pour les extensions, cela signifie qu'il n'y a pas de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour l'ensemble des extensions. Or le régime alternatif à la règle générale doit poser des limites.

#### ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des leurs abords

##### **Toiture**

Les toitures seront en ardoise (ou en ayant l'aspect) à deux pentes supérieures à 40°. Les toitures terrasses et les toitures à pentes inférieure à 40° seront uniquement autorisées pour les annexes détachées de la construction principale et pour les bâtiments composés uniquement d'un rez-de-chaussée.

Les dispositions relatives aux toitures ne distinguent pas volume principal d'une construction et volume secondaire. Les dispositions (aspect ardoise / pente supérieure à 40°) s'appliqueront sur toutes les constructions à l'exception des annexes et des bâtiments composés uniquement d'un RDC. Ex : les appentis et les vérandas intégrés à une construction comportant un ou plusieurs étages devront avoir une toiture aspect ardoise avec pente supérieure à 40°.

#### Clôtures

En bordure des espaces libres paysagers et des chemins, les clôtures devront intégrer des haies vives d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe).

Préciser la notion « en bordure des espace libres paysagers et des chemins ».

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par :

La rédaction « peuvent être constituées par » n'est pas impérative. La liste des dispositifs pouvant être autorisés n'est par conséquent pas exhaustive. Le règlement n'interdit pas, par exemple, les grillages seuls en bordure des voies et espaces publics.

Des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

Préciser la notion « pour des raisons de sécurité ».

### *IV/ Dispositions applicables aux zones naturelles*

#### ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions de toute nature sauf celles liées à l'exploitation forestière et celles admises sous condition à l'article N2.

Interdire les constructions et les installations.

#### **Dans le secteur Ap :**

- Les constructions et installations réglementées par l'arrêté préfectoral du 17 avril 2000 concernant la protection du captage des eaux potables du Ponconnet.

A préciser et à distinguer des constructions autorisées sous conditions à l'article 2.

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

Pour toute référence à un bâtiment existant, préciser une date afin de cristalliser une situation.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'exploitation agricole, en dehors des aménagements intérieurs, à condition :
  - de ne pas compromettre l'exploitation agricole et de respecter ou de ne pas réduire les distances légales par rapport aux exploitations agricoles ;
  - de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site ;
  - que la surface de plancher ou l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à 50 m<sup>2</sup>,
  - de ne pas créer de logement supplémentaire ;
  - et que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à l'exploitation agricole (non compris les piscines) à condition :
  - de ne pas compromettre l'exploitation agricole et de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles ;
  - de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
  - de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes ;
  - de s'implanter à moins de 20 m de la construction principale ;
  - de ne pas créer de nouveaux logements.

La rédaction de ces deux alinéas est un « copié/collé » des dispositions de l'article 2 de la zone A, or la vocation de la zone n'est pas la même. L'article 1 de la zone N interdit toutes les constructions sauf celle liées à l'exploitation forestière. La référence aux constructions « non liées à l'exploitation agricole » est incohérente.

Par ailleurs, il n'existe aucune disposition pour les constructions et installations liées à une exploitation agricole existante. Elles sont, par conséquent, interdites.

- Le changement de destination des bâtiments remarquables désignés sur le plan sous réserves cumulatives :
  - de préserver le caractère architectural originel ;
  - que l'emprise au sol du bâtiment remarquable soit au moins de 40m<sup>2</sup>
  - de ne pas compromettre l'exploitation agricole, et d'être à plus de 100 mètres d'un bâtiment ou installation agricole en activité
  - de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
  - que l'essentiel des murs porteurs existe ;
  - que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ;
  - que l'exploitation agricole ait cessée depuis au moins deux ans.

Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments remarquables désignés sur le plan. Le règlement graphique indique en légende :

#### Prescription ponctuelle

- ◆ Bâtiments agricoles avec changements de destinations
- ◆ Eléments remarquables protégés à l'article 11

Reformuler la règle en utilisant la même terminologie que le règlement graphique.

#### Dans le secteur Ap :

- Les constructions et installations réglementées par l'arrêté préfectoral du 17 avril 2000 concernant la protection du captage des eaux potables du Ponconnet.

A préciser et à distinguer des constructions interdites à l'article 1.

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

### Dispositions spécifiques aux abords des routes départementales :

En dehors des espaces urbanisés et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aire de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) les retraits suivants seront respectés :

N° de RD	Classification	Marges de recul à partir de l'axe de la voie	
		Usage habitations	Autres usages
81	Catégorie D	Conseillé 25m.	Conseillé 25m.
75	Catégorie D	Conseillé 25m.	Conseillé 25m..
73	Catégorie C	50 m.	25 m.
10	Catégorie D	Conseillé 25m	Conseillé 25m
13	Catégorie D	Conseillé 25m	Conseillé 25m
794	Catégorie B	100m	50m

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments et installations d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation électriques, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas réduire le recul existant ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Le tableau ci-dessus n'est pas applicable en l'état. L'article 6 doit renvoyer aux marges de recul définies au règlement graphique. Les dispositions générales précisent les constructions et aménagements autorisés en marge de recul.

## ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait.

Rédaction à revoir :

A priori, l'aménagement, la transformation, le changement de destination ne modifient pas le volume de la construction existante. Il ne paraît pas pertinent de prévoir de règle alternative pour ces travaux.

Si la rédaction est maintenue pour les extensions, cela signifie qu'il n'y a pas de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour ces extensions. Or le régime alternatif à la règle général doit poser des limites.

## ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des leurs abords

### Toiture

Les toitures seront en ardoise (ou en ayant l'aspect) à deux pentes supérieures à 40°. Les toitures terrasses et les toitures à pentes inférieure à 40° seront uniquement autorisées pour les annexes détachées de la construction principale et pour les bâtiments composés uniquement d'un rez-de-chaussée.

Les dispositions relatives aux toitures ne distinguent pas volume principal d'une construction et volume secondaire. Les dispositions (aspect ardoise / pente supérieure à 40°) s'appliqueront sur la totalité du bâtiment comportant un ou plusieurs étages. Ex : les appentis, les vérandas ... devront avoir une toiture aspect ardoise et une pente supérieure à 40°.

#### Clôtures

En bordure des espaces libres paysagers et des chemins, les clôtures devront intégrer des haies vives d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe).

Préciser la notion « en bordure des espaces libres paysagers et des chemins ».

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par :

La rédaction « peuvent être constituées par » n'est pas impérative. La liste des dispositifs pouvant être autorisés n'est par conséquent pas exhaustive. Le règlement n'interdit pas, par exemple, les grillages seuls en bordure des voies et espaces publics.

Des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

Préciser la notion « pour des raisons de sécurité ».

## V/ Les annexes

### ANNEXE 1 :

Cette annexe est dénommée « règles relatives au calcul des places de stationnement ». Or, elle précise uniquement des dispositions, issues du code de la construction et de l'habitation, par rapport au stationnement PMR et non par rapport aux dispositions relatives à l'article 12 du règlement.

Ces précisions auront une portée informative uniquement et ne seront pas prises en compte dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.

### ANNEXE 3 : Recommandations paysagères

S'agissant de recommandation, il ne sera pas tenu compte de cette annexe dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.

### ANNEXE 4 : Liste des bâtiments protégés au titre de la loi paysage

Cette liste intègre les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du CU.

Compléter et préciser cette annexe. Le règlement graphique et cette annexe ne permettent pas d'identifier l'emprise des bâtiments protégés.

## VI/ De manière générale

De manière générale, les dispositions des OAP et du règlement manquent de précision et de cohérence. Ces imprécisions et incohérences sont de nature à fragiliser les autorisations d'urbanisme.

Lorsqu'une règle est imprécise et sujette à interprétation, il est important de rechercher la volonté du rédacteur. Or l'objectif de la règle n'apparaît pas toujours clairement.

Les articles 1 et 2 sont parfois incohérents avec la vocation de la zone.

La rédaction des articles 1 et 2 du règlement des zones à urbaniser est à revoir pour définir les conditions d'urbanisation de la zone. La rédaction actuelle est semblable au règlement des zones urbanisées or le règlement doit définir les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones classées en zone à urbaniser.

Le règlement graphique doit localiser les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du CU (bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N) et les éléments protégés au titre de l'article L151-19 du CU (éléments dont la démolition est soumise à permis de démolir et pouvant faire l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation/conservation/restauration). Le règlement littéral doit renvoyer clairement soit aux bâtiments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-11 du CU soit aux éléments identifiés et localisés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du CU. Or les terminologies employées fluctuent d'un document à l'autre et ne permettent pas d'identifier les dispositions applicables aux éléments/bâtiments repérés.

*Pour mémoire :*

*Le règlement graphique distingue « bâtiments agricoles avec changements de destinations » et « éléments remarquables protégés à l'article 11 »*

*Les dispositions générales du règlement littéral concernant « les éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de la loi paysage » font référence aux « éléments ou ensemble bâtis au titre de l'article L151-19 du CU »*

*L'article 11 prévoit dans les différentes zones des dispositions spécifiques applicables aux « éléments bâtis remarquables, d'intérêt patrimonial ou architectural identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de la loi Paysage »*

*Le règlement des zones A et N, autorise le changement de destination « des bâtiments remarquables désignés sur le plan »*

*L'annexe 4 liste les « bâtiments protégés au titre de la loi paysage » en distinguant « éléments remarquables protégés à l'article 11 » et « bâtiments agricoles avec changements de destinations ».*



