

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement (pièces écrites)

4

//Règlement//

Prescription	17/02/2009
Arrêt	31/03/2016
Approbation	28/11/2016
Rendu exécutoire	
Modification n°1 approuvée	04/02/2020
Modification n°2 approuvée	27/06/2023
Modification n°3 approuvée	24/06/2025

AVANT-PROPOS

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

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

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

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1. ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

2. ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux dispositions fixées aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les dispositions visées aux articles R.111-2, R.111-4, R.111-26 à R.111-27, lesquels figurent en annexe du présent règlement.

Se superposent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique : ces servitudes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol et créées en application de législations particulières figurent en annexe au Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- Les règles d'urbanisme des lotissements dans le respect des dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme,
- ...

3. ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES/ DISPOSITIONS FIGURANT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles :

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 2 du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 3 du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU. Elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 4 du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres A. Elles correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 5 sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Elles correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques comportent aussi ou peuvent comporter :

- Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Les zones archéologiques recensées sur le territoire communal.

- Les bois, forêts, parcs classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme comme espaces boisés auxquels s'appliquent des dispositions spéciales et qui sont matérialisés par un semis de cercles.
- Les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.
- Les voies et sentiers piétonniers à conserver en application de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme
- Les secteurs affectés par le bruit, mentionnés à l'article 2 de l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la commune de Cavan du 13 mars 2003.
- Les bâtiments situés dans les zones agricoles ou naturelles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés
- ...

4. ARTICLE 4 : DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Article L.152-4 du Code de l'Urbanisme

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

Article L.152-5 du Code de l'Urbanisme

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

5. ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE L.111-15 DU CODE DE L'URBANISME)

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

6. ARTICLE 6 : RESTAURATION DES BATIMENTS (ARTICLE L.111-23 DU CODE DE L'URBANISME)

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

7. ARTICLE 7 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ZONES HUMIDES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Toute occupation ou utilisation du sol relevant du domaine de l'urbanisme, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais et les déblais.

Des dispositions différentes pourront néanmoins être admises dans le respect des orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne (2016-2021) et notamment de la disposition 8B1 du schéma correspondant.

S'il apparaît en cours d'instruction ou de réalisation d'un projet que celui-ci est réalisé en zone humide, la réglementation du Code de l'Environnement ou celles du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) ainsi que leurs prescriptions s'appliqueront.

8. ARTICLE 8 : TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pour un bâtiment existant qui se trouve être non conforme aux règles d'urbanisme nationales ou du Plan Local d'Urbanisme, peuvent être autorisés :

- Les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité à la règle
- Les travaux qui ont pour effet de rendre l'immeuble plus conforme à la règle méconnue
- Les travaux qui sont sans effet sur les dispositions avec lesquelles l'immeuble existant n'est pas conforme

9. ARTICLE 9 : PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les dispositions réglementaires et législatives de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes.

Article R.523-1 du Code du Patrimoine

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Article R.523-4 du Code du Patrimoine

« Entrent dans le champ de l'article R. 523-1 :

1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R. 523-6 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée :

- A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
- A un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;
- A un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;
- A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ;

2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 ;

5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9.

Entrent également dans le champ de l'article R. 523-1 les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8. »

Article R.523-8 du Code du Patrimoine

« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Article L.522-5 du Code du Patrimoine

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. »

Article L.522-4 du Code du Patrimoine

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune.

Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L. 523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2. »

Article L.531-14 du Code du Patrimoine

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. »

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Le service compétent relevant de la Préfecture de la région Bretagne est la Direction Régionale des Affaires culturelles de Bretagne, Service de l'Archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 RENNES CEDEX, Tél : 02 99 84 59 00).

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme

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

Article 322-3-1 3° du Code Pénal

« La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur :

1° Un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine ou un document d'archives privées classé en application des dispositions du même code ;

2° Une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte ;

3° Un bien culturel qui relève du domaine public mobilier ou qui est exposé, conservé ou déposé, même de façon temporaire, soit dans un musée de France, une bibliothèque, une médiathèque ou un service d'archives, soit dans un lieu dépendant d'une personne publique ou d'une personne privée assurant une mission d'intérêt général, soit dans un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

10. ARTICLE 10 : ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés sur les documents graphiques.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments dont il s'agit comme prévu à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

S'agissant du bocage (haies, talus,...), toutes opérations ayant pour effet de faire disparaître totalement ou partiellement un élément paysager sont concernées par la déclaration préalable : arasement, abattage (coupe à blanc sans replantation ni régénération naturelle).

La démolition éventuelle de ces éléments pourra faire l'objet de mesures compensatoires. Ils seront recréés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales,...) sur un périmètre proche de la zone concernée ou replacés en retrait dans le cas d'élargissement de voirie.

Ne sont pas concernées par la déclaration préalable les opérations d'entretien ou d'exploitation de la haie : élagage, taille de formation, balivage, recépage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle.

11. ARTICLE 11 : VOIES ET SENTIERS PIETONNIERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME

Sont interdits les aménagements, travaux et installations ou constructions de nature à compromettre la conservation des chemins et voies identifiés sur le document graphique en application de de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.

12. ARTICLE 12 : OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports, ouvrages, canalisations et lignes de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- Et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des règlements des différentes zones.

Pour la route départementale n°67, le recul minimum du pied du mat pour l'installation d'éoliennes est égal à la hauteur « mat + pâle » par rapport au bord le plus proche de la chaussée.

Pour les routes départementales n°21, 33, 33A et 93, le recul minimum du pied du mat pour l'installation d'éoliennes est égal à la hauteur « mat + pâle » par rapport au bord le plus proche de la chaussée. Ce recul pourra néanmoins être réduit au vu de l'étude de danger du dossier Installation Classée pour la Protection de l'Environnement. Ce recul ne pourra pas être inférieur à la marge de recul fixée au document graphique et aux articles 5 du présent règlement et majorée d'une longueur de pâle.

13. ARTICLE 13: DISPOSITIONS SE RAPPORTANT AU RISQUE SISMIQUE

Dans les zones de sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension de construction existante dès lors qu'il s'agit de bâtiments de catégorie III et IV. Ces règles sont également applicables pour les travaux lourds qui portent sur les bâtiments de catégorie IV (article R.563-5 du Code de l'environnement)

14. ARTICLE 14: SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit, mentionnés à l'article 2 de l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la commune de Cavan du 13 mars 2003 (annexé au PLU), doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs, conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation et de articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

15. ARTICLE 15: CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ

Tout projet de construction situé dans la zone de dangers significatifs de la canalisation de transport de gaz Ploufragan/Lannion (tracé figuré en annexe du Plan Local d'Urbanisme) devra consulter GRTgaz Région Centre Atlantique, et ce dès le stade d'avant-projet sommaire.

Le code de l'Environnement impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées de consulter le guichet unique des réseaux (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr) afin d'adresser une déclaration de travaux à l'exploitant de réseaux situé à proximité du projet.

Les dispositions se rapportant à la prévention des risques technologiques sont figurées en annexe du plan Local d'Urbanisme.

16. ARTICLE 16: OUVRAGES DE TRANSPORT D'ENERGIE ELECTRIQUE

Le code de l'Environnement impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées de consulter le guichet unique des réseaux (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr) afin d'adresser une déclaration de travaux à l'exploitant de réseaux situé à proximité du projet.

17. ARTICLE 17: DISPOSITIONS SE RAPPORTANT AUX ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L.1113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés, sauf dispositions particulières prévues à l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementées par la législation forestière en vigueur.

18. ARTICLE 18: REGLES SPECIFIQUES AU COMMERCE DE DETAIL

Les commerces de détail correspondant aux groupes 47.1 à 47.7 de la nomenclature N.A.F de 2008, (liste qui figure en annexe du règlement), d'une surface de vente n'excédant pas 200 m² et dont l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus doivent s'installer dans le périmètre fixé en application de l'article L.151-16 et figuré sur le document graphique.

Dans l'éventualité où aucun terrain ou constructions adaptés à la nature de leur activité n'est disponible dans le périmètre fixé en application de l'article L.151-16 et figuré sur le document graphique, les commerces mentionnés à l'alinéa précédent peuvent s'installer dans la zone 1AUyc.

Par dérogation, les entreprises de production existantes ou à venir dans le parc d'activités de Kerbiquet (Zones UY et AUy) peuvent ouvrir un espace de vente de détail n'excédant pas 200 m².

Les commerces de détail correspondant aux groupes 47.1 à 47.7 de la nomenclature N.A.F de 2008, (liste qui figure en annexe du présent règlement), d'une surface de vente supérieure à 200 m² doivent s'installer dans le périmètre fixé en application de l'article L.151-16 et figuré sur le document graphique ou dans la zone 1AUyc. Dans ce dernier cas, leur surface de vente ne doit pas excéder 3500 m².

Tableau de synthèse des possibilités d'installation issues des prescriptions du SCoT	Centres-villes et centres-bourgs	Centralités de quartiers	E.D.C. de niveau 1	E.D.C. de niveau 2	Autres espaces d'activités
- Magasins réunissant les trois caractéristiques suivantes : > Magasins de commerce de détail définis par la nomenclature N.A.F. de 2008, aux groupes 47.1 à 47.7. > Magasins dont la surface de vente est inférieure à 300 m² à Lannion, à 200 m² dans les autres communes, > Magasins dont l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus.	✓	✓			
Par dérogation, magasins cités à la ligne précédente mais lorsqu'aucun espace commercial adapté à la nature de leur activité ne s'avère disponible dans le <i>centre-ville</i>, le <i>centre-bourg</i> ou dans les <i>centralités de quartiers</i> de la commune visée	✓	✓		✓	
Par dérogation, entreprises de production présentes sur un espace d'activités et qui souhaiterait ouvrir un espace de vente de détail sur site n'excédant pas 200 m², même si elles répondent aux caractéristiques des magasins cités à la première ligne.	✓	✓			✓
Magasins présentant une surface de vente de plus de 300 m² à Lannion, 200 m² dans les autres communes, et dont la surface de plancher n'excède pas 3 500 m².	✓	✓	✓	✓	
Magasins présentant une surface de vente de plus de 300 m² à Lannion, 200 m² dans les autres communes, et dont la surface de plancher dépasse les 3 500 m².	✓	✓	✓		

19. ARTICLE 19 : RAPPELS

- Les constructions nouvelles définies à l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire
- Les constructions nouvelles définies aux articles R.421-2 à R.421-8-1 du Code de l'Urbanisme sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme
- Les constructions nouvelles définies aux articles R.421-9 à R.421-12 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et les changements de destination définis aux articles R.421-14 à R.421-16 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés de la délivrance d'un permis de construire
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et les changements de destination définis aux articles R.421-17 à R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les travaux, installations et aménagements définis aux articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.
- Les travaux, installations et aménagements définis aux articles R.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les travaux définis à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir, à l'exception des cas prévus à l'article R.421-29 du Code de l'Urbanisme.
- Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1. ARTICLE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre urbain traditionnel où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, ainsi que d'activités et de services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec l'habitat.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination industrielle
- La création et l'extension de constructions à usage d'activités soumises ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les constructions destinées à la fonction d'entrepôts et les constructions à destination artisanale, qui, par leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les éoliennes
- Les parcs photovoltaïques au sol
- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières prévues au Titre I du présent règlement.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination commerciale correspondant aux groupes définies par la Nomenclature N.A.F de 2008 sous réserve qu'elles respectent les dispositions particulières qui les concernent et exprimées au titre I « dispositions générales ».
- En bordure des voies repérées sur le plan sous la légende « voie comportant une protection du commerce » : la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce est interdite. Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, en cas d'absence d'activité dans ces locaux pendant une durée de 5 ans, la transformation est possible. Cette durée est à considérer :
 - o A partir de la date d'approbation du PLU pour les locaux vacants à cette date,
 - o Pendant 5 ans à compter de la fin de l'activité commerciale pour les autres locaux.
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes qui par leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect seraient normalement incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à ne pas augmenter la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol pourront être refusées si elles sont de nature à faire obstacle au principe de gestion économe de l'espace consacré par la législation en vigueur et par les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies ou à celle des personnes utilisant ces accès.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès. Si des voies nouvelles devaient être créées sous la forme d'impasse, elles devraient alors être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage du fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement. Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un assainissement non collectif, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Réseaux divers

Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de communication et de distribution électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes pourront également être admises pour :

- des motifs liés à la sécurité des accès, à l'accessibilité des constructions, au fonctionnement des locaux commerciaux ou professionnels, le tout sous réserve de ne pas compromettre la qualité architecturale des espaces concernés.
- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.
- les constructions qui prennent place à l'arrière des constructions édifiées à l'alignement
- les constructions annexes.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou place n'est pas compromise.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1,90 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UA 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 11 m.

Dans le cas particulier de toitures terrasses, la hauteur totale ne peut excéder 4 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

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

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais elle ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UA 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Aspect des constructions

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix des matériaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

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

Les constructions doivent présenter des volumes simples et harmonieux évitant les trop nombreux décrochements.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé que :

- l'organisation des panneaux photovoltaïques sur les toits fasse écho à la forme du bâtiment notamment à la disposition des ouvertures et que la surface occupée soit raisonnable et apporte une impression d'équilibre (cf. annexe)
- les panneaux photovoltaïques de petite taille prennent place de façon préférentielle sur des éléments de la construction de type marquises, pergolas, auvents, vérandas...

Toiture

Les toitures terrasses sont autorisées sur les seules constructions annexes ou dès lors qu'elles prennent place à l'arrière des constructions édifiées le long des voies et emprises publiques.

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

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les talus existants et les murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites et devront être composées d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales de préférence (voir annexe).

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe 3 est strictement interdit.

Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,

- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures végétales

Prescriptions	
Sur voie et place	Les clôtures nouvelles doivent être constituées : - d'un mur maçonné en pierre ou en parement de pierre ou tout matériau d'aspect s'en rapprochant éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie en bois ou en métal le tout n'excédant pas 1,80m. - d'un mur maçonné en pierre ou en parement de pierre ou tout matériau d'aspect s'en rapprochant éventuellement disposé en alternance avec un dispositif en bois de même hauteur le tout n'excédant pas 1,80m.
En limite séparative	La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m. L'utilisation de plaques de béton est autorisée en soubassement sur une hauteur maximale de 0,50m.

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour des motifs de sécurité routière.

ARTICLE UA 11 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions et installations à destination autres que d'habitation, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins de fonctionnement, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Pour les constructions nouvelles à destination principale d'habitation qui regroupent au moins deux logements et qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale calculée sur la base d'une surface de 1,5 m² par logement.

Pour les constructions nouvelles à destination principale de bureaux qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction

ARTICLE UA 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés, sauf dispositions particulières prévues à l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

Le défrichement, les coupes et abattages d'arbres des bois et bosquets non classés sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie en dispositions générales du présent règlement.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus. En outre les talus devront être plantés d'essences bocagères dont la liste figure en annexe. L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

ARTICLE UA 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé.

ARTICLE UA 14: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

2. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

La zone UC correspond aux quartiers périphériques de développement urbain où les constructions sont édifiées, en majorité, en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, ainsi que d'activités et de services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec l'habitat.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination industrielle
- La création et l'extension de constructions à usage d'activités soumises ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les constructions destinées à la fonction d'entrepôts et les constructions à destination artisanale, qui, par leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les éoliennes
- Les parcs photovoltaïques au sol
- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières prévues au Titre I du présent règlement.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination commerciale correspondant aux groupes définies par la Nomenclature N.A.F de 2008 sous réserve qu'elles respectent les dispositions particulières qui les concernent et exprimées dans au titre I « dispositions générales ».
- En bordure des voies repérées sur le plan sous la légende « voie comportant une protection du commerce » : la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce est interdite. Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, en cas d'absence d'activité dans ces locaux pendant une durée de 5 ans, la transformation est possible. Cette durée est à considérer :
 - o A partir de la date d'approbation du PLU pour les locaux vacants à cette date,
 - o Pendant 5 ans à compter de la fin de l'activité commerciale pour les autres locaux. »
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes qui par leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect seraient normalement incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à ne pas augmenter la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol pourront être refusées si elles sont de nature à faire obstacle au principe de gestion économe de l'espace consacré par la législation en vigueur et par les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies ou à celle des personnes utilisant ces accès.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès. Si des voies nouvelles devaient être créées sous la forme d'impasse, elles devraient alors être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage du fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement. Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un assainissement non collectif, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Réseaux divers

Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de communication et de distribution électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions peuvent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies ou emprises publiques.
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

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...) sont interdites dans une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD n°767
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD n°33 au nord de la RD n°767,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche des RD n°33 au sud de la RD n°767, 21, 33A et 93.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des motifs liés à la sécurité des accès, à l'accessibilité des constructions.
- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.
- tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants, dès lors où la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou place n'est pas compromise.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1,90 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UC 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 10 m.

Dans le cas particulier de toitures terrasses, la hauteur totale ne peut excéder 6 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

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

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais elle ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UC 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Aspect des constructions

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix des matériaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

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

Les constructions doivent présenter des volumes simples et harmonieux évitant les trop nombreux décrochements.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé que :

- l'organisation des panneaux photovoltaïques sur les toits fasse écho à la forme du bâtiment notamment à la disposition des ouvertures et que la surface occupée soit raisonnable et apporte une impression d'équilibre (cf. annexe)
- les panneaux photovoltaïques de petite taille prennent place de façon préférentielle sur des éléments de la construction de type marquises, pergolas, auvents, vérandas...

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les talus existants et les murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites et devront être composées d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales de préférence (voir annexe).

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures végétales

Prescriptions	
Sur voie et place	La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m. Les clôtures nouvelles doivent être constituées : - d'un mur éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie - d'un mur éventuellement disposé en alternance avec un dispositif en bois de même hauteur - d'un dispositif à claire-voie impérativement doublé d'une haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales. Les grillages doivent être doublés coté voies et places d'une haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales. - d'un talus non bâché d'une hauteur maximum de 0,80 m planté d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales.
En limite séparative	La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m. L'utilisation de plaques de béton est autorisée en soubassement sur une hauteur maximale de 0,50m.

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour des motifs de sécurité routière.

ARTICLE UC 11 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les constructions et installations à destination autres que d'habitation, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins de fonctionnement, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Pour les constructions nouvelles à destination principale d'habitation qui groupent au moins deux logements et qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale calculée sur la base d'une surface de 1,5 m² par logement.

Pour les constructions nouvelles à destination principale de bureaux qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction.

ARTICLE UC 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés, sauf dispositions particulières prévues à l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

Le défrichement, les coupes et abattages d'arbres des bois et bosquets non classés sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie en dispositions générales du présent règlement.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus. En outre les talus devront être plantés d'essences bocagères dont la liste figure en annexe. L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

ARTICLE UC 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé.

ARTICLE UC 14: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

3. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone UE est réservée aux installations et équipements de sport et de loisirs et aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article UE2.
- Les opérations d'aménagement de toute nature sauf application de l'article UE2.
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les éoliennes
- Les parcs photovoltaïques au sol
- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières prévues au Titre I du présent règlement.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs
- Les aires de jeux, de sports et de loisirs et les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des équipements sportifs et de loisirs autorisés dans la zone.
- Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol pourront être refusées si elles sont de nature à faire obstacle au principe de gestion économe de l'espace consacré par la législation en vigueur et par les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies ou à celle des personnes utilisant ces accès.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès. Si des voies nouvelles devaient être créées sous la forme d'impasse, elles devraient alors être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage du fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement. Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs

d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur et conçus pour être raccordés aux création et extension de réseaux quand celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un assainissement non collectif, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Réseaux divers

Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de communication et de distribution électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions peuvent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies ou emprises publiques.
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

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...) sont interdites dans une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD n°767
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD n°33 au nord de la RD n°767,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche des RD n°33 au sud de la RD n°767, 21, 33A et 93.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des motifs liés à la sécurité des accès, à l'accessibilité des constructions.
- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.
- tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants, dès lors où la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci.

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

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1,90 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UE 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations autorisées ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

ARTICLE UE 10 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Aspect des constructions

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix des matériaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les constructions doivent présenter des volumes simples et harmonieux évitant les trop nombreux décrochements.

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les talus existants et les murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite.

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

Les clôtures nouvelles ne devront excéder 1,80m de hauteur. Une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Les soubassements sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 0.5m.

Les clôtures seront constituées d'une haie libre constituée d'un mélange d'au moins 3 essences bocagères, éventuellement doublée d'un grillage en panneaux de treillis soudé monté sur poteaux de même hauteur et de même nature, le tout de teinte gris sombre.

Les portillons et les portails doivent être de même hauteur et de même teinte que les grillages. Ils seront métalliques, barreaudés (les portails et portillons pleins sont interdits).

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour des motifs de sécurité routière.

ARTICLE UE 11 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions et installations à destination autres que d'habitation, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins de fonctionnement, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

ARTICLE UE 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés, sauf dispositions particulières prévues à l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

Le défrichement, les coupes et abattages d'arbres des bois et bosquets non classés sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie en dispositions générales du présent règlement.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus. En outre les talus devront être plantés d'essences bocagères dont la liste figure en annexe. L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

ARTICLE UE 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé.

ARTICLE UE 14: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

4. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

La zone UY est réservée à l'accueil des activités économiques. Elle est destinée à accueillir de façon préférentielle des constructions à destination industrielle, artisanale, de bureaux, d'entrepôts et commerciale.

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'habitation
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les parcs photovoltaïques au sol
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières prévues au Titre I du présent règlement.

ARTICLE UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination commerciale correspondant aux groupes définies par la Nomenclature N.A.F de 2008 sous réserve qu'elles respectent les dispositions particulières qui les concernent et exprimées dans au Titre I « dispositions générales ».

ARTICLE UY 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les accès nouveaux sur la RD n°767 sont interdits. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies ou à celle des personnes utilisant ces accès.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès. Si des voies nouvelles devaient être créées sous la forme d'impasse, elles devraient alors être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage du fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE UY 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement. Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un assainissement non collectif, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Réseaux divers

Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de communication et de distribution électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UY 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES

En zone UY1 et sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions et installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, ...) sont interdites dans une bande de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la route départementales n°767.

En zone UY2 et sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions et installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, ...) sont interdites dans une bande de 40 mètres de part et d'autre de l'axe de la route départementales n°767.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des motifs liés à la sécurité des accès, à l'accessibilité des constructions.
- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.
- tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants, dès lors où la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci.

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

ARTICLE UY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu)

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UY 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais elle ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

ARTICLE UY 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Aspect des constructions

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix des matériaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les constructions doivent présenter des volumes simples et harmonieux évitant les trop nombreux décrochements. La volumétrie des constructions sera sobre et devra viser l'horizontalité afin de s'inscrire le plus discrètement dans le site. Les toitures seront de type toit-terrasse ou à faible pente. Dans tous les cas, la hauteur d'acrotère devra être suffisante pour masquer la pente et tous les éléments techniques apparents en toiture.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les prescriptions suivantes devront respecter: un minimum de 75% des murs sera :

- soit en bardages extérieurs, soit en mur. Ils auront une couleur faisant partie de la famille dite « 7 et/ou 8 » du nuancier des couleurs « RAL » à savoir du n° 7000 (petit gris) au n° 7047 (téléggris4) et / ou bien à savoir du n° 8000 (brun vert) et n° 8028 (brun terre) ;
- soit en matériaux naturels (pierre, bois...) et devront garder leur teinte d'origine.

Les couleurs vives sont uniquement autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux. En revanche, l'application de couleurs vives à des éléments constructifs isolés (cornières, couvertines, menuiseries,...) pour souligner l'identité commerciale de l'entreprise est à éviter.

L'emploi de matériau brillant galvanisé de tôle brute est interdit.

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les talus existants et les murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites et devront être composées d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales de préférence (voir annexe).

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

Les clôtures nouvelles ne devront excéder 1,80m de hauteur.

Les soubassements sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 0.5m.

Les clôtures seront constituées d'une haie libre constituée d'un mélange d'au moins 3 essences bocagères, éventuellement doublée d'un grillage en panneaux de treillis soudé monté sur poteaux de même hauteur et de même nature, le tout de teinte gris sombre.

Les portillons et les portails doivent être de même hauteur et de même teinte que les grillages. Ils seront métalliques, barreaudés (les portails et portillons pleins sont interdits).

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour des motifs de sécurité routière.

Eclairage

Les lumières fluorescentes ou clignotantes sont interdites

ARTICLE UY 11 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Pour les constructions nouvelles à destination principale de bureaux qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction.

ARTICLE UY 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toutes les zones :

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés, sauf dispositions particulières prévues à l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie en dispositions générales du présent règlement.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus. En outre les talus devront être plantés d'essences bocagères dont la liste figure en annexe. L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

En zone UY2 :

Les surfaces libres de construction, et notamment les marges de recul sur la RD n°767 devront être traitées en espaces verts avec plantation d'arbres, arbustes et aires engazonnées, à raison d'au moins 20% de la parcelle (Choix des essences en annexes).

Les aires de stockage, de stationnement et les panneaux publicitaires sont interdites dans cette marge de recul.

La plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain disponible sera exigée des constructeurs. Des écrans de végétation seront prévus en périphérie des parcelles en bordure des zones N. Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysagé constitué au minimum d'un arbre ou arbuste pour 4 places de stationnement (Choix des essences en annexe).

D'une manière générale, les aménagements de zones doivent autant que possible, maintenir et valoriser les boisements existants à l'intérieur et en limite desdites zones. Ils seront exceptionnellement déplacés et remplacés à l'identique en nombre et en espèce.

ARTICLE UY 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé.

ARTICLE UY 14: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

La zone AU correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle comprend :

- Des zones 1AU (à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat) qui peuvent s'urbaniser conformément au présent règlement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement.
- Des zones 2AU (à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat), dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation partielle, il conviendra de prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus de la zone qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones 1AU :

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à usage d'activités soumises ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les constructions destinées à la fonction d'entrepôts et les constructions à destination artisanale, qui, par leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les éoliennes
- Les parcs photovoltaïques au sol
- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières prévues au Titre I du présent règlement.

Dans les zones 2AU :

- Les constructions et installations de toute nature susceptibles de compromettre l'aménagement ultérieur des zones dont il s'agit, sauf dispositions particulières prévues à l'article AU2

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones 1AU :

- Les constructions à destination commerciale correspondant aux groupes définies par la Nomenclature N.A.F de 2008 sous réserve qu'elles respectent les dispositions particulières qui les concernent et exprimées dans au titre I « dispositions générales ».

Dans les zones 2AU :

- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...) ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation.

Dans les zones 1AU et 2AU :

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions autorisées dans la zone doit être compatible avec l'aménagement des zones tel qu'il est défini par les orientations d'aménagement et de programmation.

Ces zones peuvent être urbanisées par tranches fonctionnelles, étant précisé que chaque tranche ne doit pas faire obstacle à l'aménagement rationnel des zones en leur entier.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux dispositions de l'article L.101-2 code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Il devra être donc être respecté une densité minimale moyenne de :

Zones	Densité
1AU1	18 logements par hectare
1AU2	15logements par hectare
1AU3	15 logements par hectare
2AU4	15 logements par hectare
2AU5	15 logements par hectare
1AU6	15 logements par hectare
1AU7	15 logements par hectare
2AU8	15 logements par hectare

Pour le calcul de ces densités moyennes, ne sont pas prises en compte :

- les espaces non-urbanisables : espaces naturels et/ou nécessaires à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques, zones soumises à prescriptions ou servitudes administratives (marges de recul par rapport aux grands axes de circulation, etc.), secteurs déjà bâtis ayant vocation à être conservés.
- les espaces destinés à accueillir une autre fonction que l'habitat (bureaux, commerces, etc.);
- les espaces destinés à accueillir des installations et ouvrages dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier (voirie de transit, ouvrage de régulation des écoulements d'eaux pluviales, etc.).

Les zones 1AU1 et 1AU2 sont soumises aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, en application duquel il doit être prévu un minimum de 10% de logements à usage social.

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies ou à celle des personnes utilisant ces accès.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès. Si des voies nouvelles devaient être créées sous la forme d'impasse, elles devraient alors être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage du fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement. Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur et conçus pour être raccordés aux création et extension de réseaux quand celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un assainissement non collectif, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Pour la zone 1AU1, conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial, un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% devra être respecté à l'échelle de la zone, et des mesures compensatoires seront exigées en prévoyant un volume à stocker de 296 m3 et un débit de fuite de l'ouvrage tampon de 7l/s.

Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Réseaux divers

Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de communication et de distribution électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions peuvent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies ou emprises publiques.
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

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...) sont interdites dans une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD n°767
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD n°33 au nord de la RD n°767,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche des RD n°33 au sud de la RD n°767, n°21, n°33A et n°93.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des motifs liés à la sécurité des accès, à l'accessibilité des constructions.
- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.
- tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants, dès lors où la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci.

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

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1,90 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AU 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 10 m.

Dans le cas particulier de toitures terrasses, la hauteur totale ne peut excéder 6 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais elle ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE AU 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Aspect des constructions

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix des matériaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les constructions doivent présenter des volumes simples et harmonieux évitant les trop nombreux décrochements.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé que :

- l'organisation des panneaux photovoltaïques sur les toits fasse écho à la forme du bâtiment notamment à la disposition des ouvertures et que la surface occupée soit raisonnable et apporte une impression d'équilibre (cf. annexe)
- les panneaux photovoltaïques de petite taille prennent place de façon préférentielle sur des éléments de la construction de type marquises, pergolas, auvents, vérandas...
-

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les talus existants et les murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites et devront être composées d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales de préférence (voir annexe).

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures végétales

Prescriptions	
Sur voie et place	La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m. Les clôtures nouvelles doivent être constituées : - d'un mur éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie - d'un mur éventuellement disposé en alternance avec un dispositif en bois de même hauteur - d'un dispositif à claire-voie impérativement doublé d'une haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales. Les grillages doivent être doublés coté voies et places d'une haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales. - d'un talus non bâché d'une hauteur maximum de 0,80 m planté d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales.

En limite séparative	La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m. L'utilisation de plaques de béton est autorisée en soubassement sur une hauteur maximale de 0,50m.
----------------------	---

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour des motifs de sécurité routière.

ARTICLE AU 11 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les constructions et installations à destination autres que d'habitation, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins de fonctionnement, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Pour les constructions nouvelles à destination principale d'habitation qui regroupent au moins deux logements et qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale calculée sur la base d'une surface de 1,5 m² par logement.

Pour les constructions nouvelles à destination principale de bureaux qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction

ARTICLE AU 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés, sauf dispositions particulières prévues à l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

Le défrichement, les coupes et abattages d'arbres des bois et bosquets non classés sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie en dispositions générales du présent règlement.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus. En outre les talus devront être plantés d'essences bocagères dont la liste figure en annexe.

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

ARTICLE AU 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé.

ARTICLE AU 14: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La pose de fourreaux en attente pourra être imposée pour permettre une éventuelle desserte par le réseau de fibre optique.

2. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU Y

La zone AU correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 2AU Y est réservée à l'accueil des activités économiques. Elle est destinée à accueillir de façon préférentielle des constructions à destination industrielle, artisanale, de bureaux, d'entrepôts et commerciale.

La zone 1AU Yc est réservée à l'accueil des constructions à destination commerciale (sous conditions), de bureaux et de services.

Elle comprend :

- Une zone 1AU Y1, 1AU Y2 et une zone 1AU Yc qui peuvent s'urbaniser conformément au présent règlement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement.
- Une zone 2AU Y2 dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation partielle, il conviendra de prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus de la zone qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.

ARTICLE AU Y 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones 1AU Y1, 1AU Y2 et la zone 1AU Yc :

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'habitation
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les parcs photovoltaïques au sol
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières prévues au Titre I du présent règlement.

En outre, dans la zone 1AU Yc :

- Les constructions à destination industrielle et artisanale

Dans la zone 2AU Y2 :

- Les constructions et installations de toute nature susceptibles de compromettre l'aménagement ultérieur des zones dont il s'agit, sauf dispositions particulières prévues à l'article AU 2
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières prévues au Titre I du présent règlement.

ARTICLE AU Y 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone zones 1AU Y1, 1AU Y2 et la zone 1AU Yc :

- Les constructions à destination commerciale correspondant aux groupes définis par la Nomenclature N.A.F de 2008 sous réserve qu'elles respectent les dispositions particulières qui les concernent et exprimées au Titre I « dispositions générales ».

Dans la zone 2AU Y2 :

- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...) ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation.

Dans les zones 1AU Y1, 1AU Y2, 2AU Y2 et 1AU Yc :

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions autorisées dans la zone doit être compatible avec l'aménagement des zones tel qu'il est défini :

- par les orientations d'aménagement et de programmation,
- par les principes de fonctionnement éventuellement figurés au document graphique.

Ces zones peuvent être urbanisées par tranches fonctionnelles, étant précisé que chaque tranche ne doit pas faire obstacle à l'aménagement rationnel des zones en leur entier.

ARTICLE AUY 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies ou à celle des personnes utilisant ces accès.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès. Si des voies nouvelles devaient être créées sous la forme d'impasse, elles devraient alors être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage du fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE AUY 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement. Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un assainissement non collectif, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Dans la zone 1AUy2 :

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon gravitaire, intégrée aux aménagements réalisés, c'est-à-dire :

- en gérant les eaux pluviales à la source, au plus près de leur point de chute ;
- en infiltrant les eaux pluviales de préférence à une profondeur faible, de l'ordre de d'une dizaine à quelques dizaines de centimètres ;
- en privilégiant les solutions multifonctionnelles, qui permettent de superposer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à d'autres fonctions telles que la circulation, le stationnement, le repos, la récréation, le sport, ou encore à une fonction d'espace de biodiversité ;
- en privilégiant les solutions faciles à entretenir, c'est-à-dire principalement des solutions « à ciel ouvert » qui pourront être entretenues comme tout autre espace extérieur, généralement sans surcoût ;
- et en privilégiant les solutions d'impact environnemental limité, c'est-à-dire celles qui consomment peu de matériaux.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales sera réalisé selon l'une des deux méthodes explicitées ci-après. Lorsque le projet comporte plusieurs dispositifs, il est obligatoire de réaliser un dimensionnement pour chaque dispositif individuellement.

Par ailleurs, tout projet d'aménagement doit anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, c'est-à-dire celles qui provoqueront le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales aménagés. Cela implique d'identifier :

- la trajectoire des écoulements des eaux en excédent ;
- les zones où sont susceptibles de s'accumuler les eaux en excédent ;
- les enjeux (personnes et biens) potentiellement exposés.

D'autre part, tout projet doit faire en sorte que ces débordements se fassent selon le parcours à moindre dommage pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval. Cela implique de :

- concevoir le nivellement du projet en anticipant le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
- prévoir des dispositions constructives permettant de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes.

Enfin, le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit être obligatoirement gravitaire et se faire par surverse en surface.

Méthode 1 – Dimensionnement d'un volume de 60 litres par mètre carré et surface d'infiltration minimale

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales permettront la rétention temporaire et l'infiltration d'un volume d'au moins 60 litres par mètre carré de surface d'apport, surface définie comme la somme des surfaces bâties et des surfaces au sol revêtues, et ce quel que soit le type de revêtement employé. Pour garantir le bon fonctionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales, la surface d'infiltration minimale à mettre en œuvre devra représenter au moins 10% de la surface d'apport. Il est recommandé d'augmenter la surface d'infiltration à 30 % de la surface d'apport.

Méthode 2 – Dimensionnement pour une pluie cinquantennale

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés pour assurer la rétention temporaire et l'infiltration d'une pluie d'occurrence cinquantennale, en utilisant :

- une méthode de dimensionnement normalisée de type « méthode des pluies », tenant compte de la surface d'apport (éventuellement pondérée par des coefficients d'apport adaptés aux types de surfaces collectées), de la vitesse d'infiltration (mesurée in situ) et de la surface d'infiltration ;
- des données pluviométriques locales et récentes, telles que les coefficients de Montana de la station météorologique de Lannion.

Dans tous les cas, la surface d'infiltration aménagée sera au moins égale à 10 % de la surface d'apport.

Lorsque les conditions locales le nécessitent, notamment lorsque le parcours à moindre dommage de l'eau emprunte des terrains bâtis ou n'est pas clairement défini avant rejet au milieu naturel, il est fortement recommandé d'assurer la rétention temporaire et l'infiltration d'une pluie d'occurrence centennale.

Réseaux divers

Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de communication et de distribution électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUY 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions et installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, ...) sont interdites dans une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD n°767
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD n°33 au nord de la RD n°767,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche des RD n°33 au sud de la RD n°767, 21, 33A et 93.

Dans les zones 1AUy1, 1AUy2 et 2AUy2, le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans la zone 1AUyC, le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des motifs liés à la sécurité des accès, à l'accessibilité des constructions.
- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.
- tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants, dès lors où la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci.

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

ARTICLE AUY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu)

Dans les zones 1AUy1, 1AUy2 et 2AUy2, si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3m.

Dans la zone 1AUYc, si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

ARTICLE AUY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AUY 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUY 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone 1AUY1 et la zone 2AUY2, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 m.

Dans la zone 1AUY2, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 14 m. Cette hauteur sera toutefois limitée à 9m dans un rayon de 30m vis-à-vis des habitations riveraines.

Dans la zone 1AUYc, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 9 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais elle ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

ARTICLE AUY 10 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Aspect des constructions

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix des matériaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les constructions doivent présenter des volumes simples et harmonieux évitant les trop nombreux décrochements. La volumétrie des constructions sera sobre et devra viser l'horizontalité afin de s'inscrire le plus discrètement dans le site. Les toitures seront de type toit-terrasse ou à faible pente. Dans tous les cas, la hauteur d'acrotère devra être suffisante pour masquer la pente et tous les éléments techniques apparents en toiture.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans la zone 1AUY1 et la zone 2AUY2, les prescriptions suivantes devront respecter : un minimum de 75% des murs sera :

- soit en bardages extérieurs, soit en mur. Ils auront une couleur faisant partie de la famille dite « 7 et/ou 8 » du nuancier des couleurs « RAL » à savoir du n° 7000 (petit gris) au n° 7047 (télégris4) et / ou bien à savoir du n° 8000 (brun vert) et n° 8028 (brun terre) ;
- soit en matériaux naturels (pierre, bois...) et devront garder leur teinte d'origine.

Les couleurs vives sont uniquement autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux. En revanche, l'application de couleurs vives à des éléments constructifs isolés (cornières, couvertines, menuiseries,...) pour souligner l'identité commerciale de l'entreprise est à éviter.

L'emploi de matériau brillant galvanisé de tôle brute est interdit.

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les talus existants et les murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites et devront être composées d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales de préférence (voir annexe).

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

Les clôtures nouvelles ne devront excéder 1,80m de hauteur.

Les soubassements sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 0.5m.

Les clôtures seront constituées d'une haie libre constituée d'un mélange d'au moins 3 essences bocagères, éventuellement doublée d'un grillage en panneaux de treillis soudé monté sur poteaux de même hauteur et de même nature, le tout de teinte gris sombre.

Les portillons et les portails doivent être de même hauteur et de même teinte que les grillages. Ils seront métalliques, barreaudés (les portails et portillons pleins sont interdits).

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour des motifs de sécurité routière.

Eclairage

Les lumières fluorescentes ou clignotantes sont interdites.

ARTICLE AUY 11 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Pour les constructions nouvelles à destination principale de bureaux qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction.

ARTICLE AUY 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés, sauf dispositions particulières prévues à l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

Le défrichement, les coupes et abattages d'arbres des bois et bosquets non classés sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie en dispositions générales du présent règlement.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus. En outre les talus devront être plantés d'essences bocagères dont la liste figure en annexe.

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

ARTICLE AUY 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé.

ARTICLE AUY 14: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La pose de fourreaux en attente pourra être imposée pour permettre une éventuelle desserte par le réseau de fibre optique.

3. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUE

La zone AU correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation.

La zone AUE est réservée aux installations et équipements de sport et de loisirs et aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations de toute nature susceptibles de compromettre l'aménagement ultérieur de la zone dont il s'agit, sauf dispositions particulières prévues à l'article AUE2
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières prévues au Titre I du présent règlement.

ARTICLE AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...) ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions autorisées dans la zone doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les orientations d'aménagement et de programmation
- par les principes de fonctionnement éventuellement figurés au document graphique.

Cette zone peut être urbanisée par tranches fonctionnelles, étant précisé que chaque tranche ne doit pas faire obstacle à l'aménagement rationnel de la zone en son entier.

ARTICLE AUE 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les accès nouveaux sur la RD n°767 sont interdits. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies ou à celle des personnes utilisant ces accès.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès. Si des voies nouvelles devaient être créées sous la forme d'impasse, elles devraient alors être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage du fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE AUE 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement. Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un assainissement non collectif, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Réseaux divers

Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de communication et de distribution électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions et installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, ...) sont interdites dans une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD n°767
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD n°33 au nord de la RD n°767,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche des RD n°33 au sud de la RD n°767, 21, 33A et 93.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des motifs liés à la sécurité des accès, à l'accessibilité des constructions.
- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.
- tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants, dès lors où la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci.

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

ARTICLE AUE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1,90 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

ARTICLE AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AUE 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUE 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUE 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUE 11 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE AUE 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés, sauf dispositions particulières prévues à l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

Le défrichement, les coupes et abattages d'arbres des bois et bosquets non classés sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

ARTICLE AUE 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé.

ARTICLE AUE 14: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La pose de fourreaux en attente pourra être imposée pour permettre une éventuelle desserte par le réseau de fibre optique.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone A correspond aux espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend :

- Deux zones zone AY1 correspondant aux propriétés bâties réservée aux activités économiques et délimitée en application de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme.
- Une zone AY2 correspondant aux propriétés bâties réservée aux activités économiques et délimitée en application de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme.

Le changement de destination des bâtiments existants repérés sur le document graphique en application de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toutes les zones :

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'activité agricole et aux activités de diversification de l'activité agricole
- Toute construction et installation non nécessaire à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Toute construction et installations non nécessaire au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping sauf dispositions particulières prévues à l'article A2
- Les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les parcs photovoltaïques au sol
- Les carrières
- Le stationnement isolé des caravanes sauf dispositions particulières prévues à l'article A2
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières prévues au Titre I du présent règlement.

Dans les zones AY :

- Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toutes les zones

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (sanitaires, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, aires de stationnement, aires de repos, chemins, mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public...) ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation.
- Les travaux de maintenance et de modification des ouvrages de transports de l'énergie électrique pour des exigences fonctionnelles et/techniques.

Dans les zones A

- Les constructions à destination d'habitation, sous réserve qu'elles correspondent aux logements de fonction des exploitants agricoles (surveillance permanente et rapprochée) et qu'elles prennent place à proximité immédiate du siège d'exploitation.
- Les installations et les constructions nécessaires à la diversification des activités de l'exploitation (camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes,...), à condition que ces activités de diversification:
 - o restent accessoires par rapport à l'activité agricole et qu'elles soient parfaitement intégrées au site.
 - o prennent place dans les constructions existantes de l'exploitation
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil, sanitaires,...)
- La réhabilitation, l'aménagement et l'extension des habitations existantes, sous réserve :

- pour les constructions d'une surface de plancher < 70 m² à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, la surface de plancher totale de la construction après extension n'excède pas 120m².
 - pour les constructions d'une surface de plancher ≥ 70 m² à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, la surface de plancher créée en extension n'excède pas 50 m².
 - que l'extension soit en harmonie architecturale avec la construction d'origine,
 - que l'extension soit en continuité du bâtiment existant,
 - qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire,
- Le tout en respectant les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions annexes nouvelles aux constructions à destination d'habitation sous réserve :
 - que l'emprise au sol cumulée de ces annexes nouvelles n'excède pas 50 m²,
 - qu'elles prennent place à 20 m au maximum de la construction d'habitation sauf :
 - lorsque la configuration de l'unité foncière ou la distribution géographique des constructions et installations existantes sur l'unité foncière ne le permettent pas, sachant qu'elles devront alors se rapprocher au plus près de la distance de 20 m évoquée ci-dessus.
 - lorsqu'il s'agit d'autoriser l'extension des constructions annexes existantes
 - qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire,

Le tout en respectant les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime
 - Le changement de destination des bâtiments existants repérés sur le document graphique en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme sous réserve de pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et de respecter les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime.
- Le changement de destination est soumis, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Dans les zones AY

- La réhabilitation et l'aménagement des entrepôts, des établissements industriels, artisanaux, des constructions à destination de bureaux et des installations classées existants, sous réserve que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement et à ne pas augmenter la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôts, industrielle, artisanale et de bureaux sous réserve que l'emprise au sol totale de ces constructions nouvelles n'excède pas 50% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les accès nouveaux sur la RD n°767 sont interdits. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies ou à celle des personnes utilisant ces accès.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès. Si des voies nouvelles devaient être créées sous la forme d'impasse, elles devraient alors être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage du fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE A 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement. Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un assainissement non collectif, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Réseaux divers

Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de communication et de distribution électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions et installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, ...) sont interdites dans une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD n°767
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD n°33 au nord de la RD n°767,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD n°33 au sud de la RD n°767 et des RD n°21, n°33A et n°93.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les bâtiments d'exploitation agricole
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des motifs liés à la sécurité des accès, à l'accessibilité des constructions.
- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.
- tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants, dès lors où la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci.

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

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones A

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1,90 m.

Dans les zones AY

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 m.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Dans toutes les zones

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Dans toutes les zones**

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette hauteur ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les zones A

La hauteur totale des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 10 m. Dans le cas particulier de toitures terrasses, la hauteur totale ne peut excéder 6 m.

La hauteur totale des extensions des constructions à destination d'habitation et des annexes mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder la hauteur totale de la construction d'origine.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les autres constructions et installations autorisées en zone A mais elle ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les zones AY1

La hauteur totale des constructions à destination d'activités mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 m.

Dans les zones AY2

La hauteur totale des constructions à destination d'activités mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 8 m.

Dans les zones AY1 et AY2

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les autres constructions et installations autorisées en zone AY mais elle ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE A 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Aspect des constructions

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix des matériaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les constructions doivent présenter des volumes simples et harmonieux évitant les trop nombreux décrochements.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé que :

- l'organisation des panneaux photovoltaïques sur les toits fasse écho à la forme du bâtiment notamment à la disposition des ouvertures et que la surface occupée soit raisonnable et apporte une impression d'équilibre (cf. annexe)
- les panneaux photovoltaïques de petite taille prennent place de façon préférentielle sur des éléments de la construction de type marquises, pergolas, auvents, vérandas...

Aspect des constructions agricoles

L'implantation et le volume général des constructions devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, y compris par leur adaptation au relief du terrain. A cet égard, l'implantation des constructions devra, si possible, respecter au mieux les pentes naturelles, en évitant notamment l'établissement de terrassements trop importants.

L'implantation des constructions devra, si possible, prendre appui sur le bocage et les boisements existants.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'emploi de couleurs sombres (dans les gammes des vert et gris) ou de matériaux naturels est à privilégier.

L'aspect des bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat, paysager voire bâti.

La compacité et la simplicité des volumes des constructions doivent être recherchées.

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les talus existants et les murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites et devront être composées d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales de préférence (voir annexe).

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

Dispositions spécifiques aux constructions à destination d'habitation

Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures végétales

Prescriptions	
Sur voie et place	La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m. Les clôtures nouvelles doivent être constituées : - d'un mur éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie - d'un mur éventuellement disposé en alternance avec un dispositif en bois de même hauteur - d'un dispositif à claire-voie impérativement doublé d'une haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales. Les grillages doivent être doublés côté voies et places d'une haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales. - d'un talus non bâché d'une hauteur maximum de 0,80 m planté d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales.
En limite séparative	La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m. L'utilisation de plaques de béton est autorisée en soubassement sur une hauteur maximale de 0,50m.

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour des motifs de sécurité routière.

ARTICLE A 11 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions et installations à destination autres que d'habitation, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins de fonctionnement, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

ARTICLE A 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés, sauf dispositions particulières prévues à l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

Le défrichement, les coupes et abattages d'arbres des bois et bosquets non classés sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie en dispositions générales du présent règlement.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus. En outre les talus devront être plantés d'essences bocagères dont la liste figure en annexe. L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

ARTICLE A 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé.

ARTICLE A 14: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone N correspond aux espaces, équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend 4 sous-secteurs :

- une zone N correspond aux espaces, équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- une zone Ne1 et une zone Ne2 réservées aux équipements de sport et de loisirs
- une zone Nt réservée aux équipements touristiques, culturels, de sport et de loisirs
- une zone NY correspondant aux terrains sur lesquels prend place la station d'épuration

Le changement de destination des bâtiments existants repérés sur le document graphique en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.
- Les opérations d'aménagement de toute nature sauf application de l'article N 2.
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les dépôts de matériaux de toute nature
- Les éoliennes
- Les parcs photovoltaïques au sol
- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières prévues au Titre I du présent règlement.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Pour toutes les zones

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (sanitaires, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, aires de stationnement, aires de repos, chemins, mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public...) ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation.
- Les travaux de maintenance et de modification des ouvrages de transports de l'énergie électrique pour des exigences fonctionnelles et/techniques.

En zone N

- La réhabilitation, l'aménagement et l'extension des habitations existantes, sous réserve :
 - o pour les constructions d'une surface de plancher < 70 m² à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, la surface de plancher totale de la construction après extension n'excède pas 120m².
 - o pour les constructions d'une surface de plancher ≥ 70 m² à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, la surface de plancher créée en extension n'excède pas 50 m².
 - o que l'extension soit en harmonie architecturale avec la construction d'origine,
 - o que l'extension soit en continuité du bâtiment existant,
 - o qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire,
 Le tout en respectant les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions annexes nouvelles aux constructions à destination d'habitation sous réserve :
 - o que l'emprise au sol cumulée de ces annexes nouvelles n'excède pas 50 m²,
 - o qu'elles prennent place à 20 m au maximum de la construction d'habitation sauf :

- lorsque la configuration de l'unité foncière ou la distribution géographique des constructions et installations existantes sur l'unité foncière ne le permettent pas, sachant qu'elles devront alors se rapprocher au plus près de la distance de 20 m évoquée ci-dessus.
 - lorsqu'il s'agit d'autoriser l'extension des constructions annexes existantes
 - qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire,
- Le tout en respectant les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime
- Le changement de destination des bâtiments existants repérés sur le document graphique en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme sous réserve de pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et de respecter les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime.
- Le changement de destination des bâtiments existants repérés sur le document graphique en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

En zone Ne1

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs à condition que l'emprise au sol n'excède pas 200 m² au total, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et qu'elles respectent les dispositions réglementaires se rapportant à la canalisation de transport de Gaz et figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des équipements sportifs et de loisirs autorisés dans la zone sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et qu'elles respectent les dispositions réglementaires se rapportant à la canalisation de transport de Gaz et figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la pratique des activités sportives et de loisirs autorisées dans la zone et ceux nécessaires à la réduction des nuisances associées à cette pratique sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires se rapportant à la canalisation de transport de Gaz et figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

En zone Ne2

- Les aires de jeux et de sports nécessaires au fonctionnement des équipements sportifs et de loisirs autorisés dans la zone sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et qu'elles respectent les dispositions réglementaires se rapportant à la canalisation de transport de Gaz et figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la pratique des activités sportives et de loisirs autorisées dans la zone et ceux nécessaires à la réduction des nuisances associées à cette pratique sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires se rapportant à la canalisation de transport de Gaz et figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

En zone Nt

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements culturels, touristiques, sportifs et de loisirs à condition que leur emprise au sol n'excède pas 500 m² au total et sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement.
- Les aires de jeux, de sports, de loisirs et les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des équipements culturels, touristiques et de loisirs autorisés dans la zone sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement.

En zone NY

- Les constructions, installations, aménagements et travaux de toute nature nécessaires au fonctionnement des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les accès nouveaux sur la RD n°767 sont interdits. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies ou à celle des personnes utilisant ces accès.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès. Si des voies nouvelles devaient être créées sous la forme d'impasse, elles devraient alors être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage du fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE N 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement. Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un assainissement non collectif, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Réseaux divers

Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de communication et de distribution électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions et installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, ...) sont interdites dans une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD n°767
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD n°33 au nord de la RD n°767,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD n°33 au sud de la RD n°767 et des RD n°21, n°33A et n°93.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les bâtiments d'exploitation agricole
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des motifs liés à la sécurité des accès, à l'accessibilité des constructions.
- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.
- tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants, dès lors où la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci.

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

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1,90 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans toutes les zones

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette hauteur ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les zones N

La hauteur totale des extensions des constructions à destination d'habitation et des annexes mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder la hauteur totale de la construction d'origine.

Dans les zones Ne

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 3,5 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Dans la zone Nt

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 7,5 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Dans la zone NY

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Cette hauteur ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 10 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix des matériaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les constructions doivent présenter des volumes simples et harmonieux évitant les trop nombreux décrochements.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé que :

- l'organisation des panneaux photovoltaïques sur les toits fasse écho à la forme du bâtiment notamment à la disposition des ouvertures et que la surface occupée soit raisonnable et apporte une impression d'équilibre (cf. annexe)
- les panneaux photovoltaïques de petite taille prennent place de façon préférentielle sur des éléments de la construction de type marquises, pergolas, auvents, vérandas...

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les talus existants et les murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites et devront être composées d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales de préférence (voir annexe).

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

Dispositions spécifiques aux constructions à destination d'habitation

Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures végétales

Prescriptions	
Sur voie et place	La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m. Les clôtures nouvelles doivent être constituées : - d'un mur éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie - d'un mur éventuellement disposé en alternance avec un dispositif en bois de même hauteur - d'un dispositif à claire-voie impérativement doublé d'une haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales. Les grillages doivent être doublés côté voies et places d'une haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales. - d'un talus non bâché d'une hauteur maximum de 0,80 m planté d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales.
En limite séparative	La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m. L'utilisation de plaques de béton est autorisée en soubassement sur une hauteur maximale de 0,50m.

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour des motifs de sécurité routière.

ARTICLE N 11 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions et installations à destination autres que d'habitation, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins de fonctionnement, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

ARTICLE N 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés, sauf dispositions particulières prévues à l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

Le défrichement, les coupes et abattages d'arbres des bois et bosquets non classés sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie en dispositions générales du présent règlement.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus. En outre les talus devront être plantés d'essences bocagères dont la liste figure en annexe. L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

ARTICLE N 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé.

ARTICLE N 14: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 6 : ANNEXES

1. ANNEXE 1 : DEFINITIONS

Voies

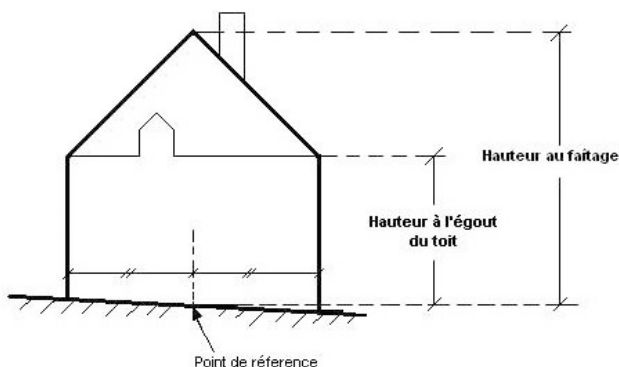
Voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux deux roues) ouvertes à la circulation publique. Les chemins d'exploitations et les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 6 de chaque zone qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publiques

Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers.

Hauteur des constructions

- Faîtage : ligne horizontale située au sommet du toit et à l'intersection de deux pans de toiture.
- Egout du toit : partie inférieure d'un pan de toiture.
- Acrotère : remontée du mur de façade en bordure d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente.



Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 20 mètres maximum chacune. La hauteur H est mesurée au milieu de chaque section.

Surface de plancher

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

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

Emprise au Sol

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus.

Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Annexes

Locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et accolés ou séparés de celle-ci.

Alignement

Limite du domaine public au droit des parcelles privées.

Extension

Agrandissement d'une construction ou une construction réalisée sur le même terrain que cette construction, mais accolée à celle-ci.

2. ANNEXE 2 : ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI DEMEURENT APPLICABLES

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-26

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

Article R.111-27

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

3. ANNEXE 3 : ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME CITES DANS LE REGLEMENT

Article L.101-1

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L.101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Article L.113-1

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Article L.113-2

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

4. ANNEXE 4 : ARTICLE DU CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME CITE DANS LE REGLEMENT

Article L.111-3

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

5. ANNEXE 5: LISTE DES ESSENCES BOCAGERES

Liste des espèces végétales retenues pour les plantations de haies bocagères en Côtes d'Armor :

Liste extraite du guide des arbres et arbustes du bocage costarmoricain.

Châtaignier commun <i>Castanea sativa</i>	Noisetier commun <i>Corylus avellana</i>
Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i>	Prunellier <i>Prunus spinosa</i>
Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i>	Saule roux <i>Salix atrocinerea</i>
Hêtre commun <i>Fagus sylvatica</i>	Aulne glutineux <i>Alnus glutinosa</i>
Bourdaine <i>Rhamnus frangula</i>	Chêne sessile <i>Quercus petraea</i>
Bouleau verruqueux <i>Betula verrucosa</i>	Charme commun <i>Carpinus betulu</i>
Sureau noir <i>Sambucus nigra</i>	Aubépine monogyne <i>Crataegus monogyna</i>
Fusain d'Europe <i>Euonymus europaeus</i>	Merisier <i>Prunus avium</i>
Erable champêtre <i>Acer campestre</i>	Orme champêtre <i>Ulmus campestris</i> (non résistant à la graphiose)
Tremble <i>Populus tremula</i>	

6. ANNEXE 6 : LISTE DES PLANTES INVASIVES

Espèces invasives avérées :

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs (IA1i ou IA13) :

Egeria densa Planch.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven
Ludwigia uruguayensis (Cambess.) H.Hara
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Baccharis halimifolia L.
Bidens frondosa L.
Carpobrotus acinaciformis / *edulis*
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss
Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.
Prunus laurocerasus L.
Reynoutria japonica Houtt.
Reynoutria sachalinensis / *x bohemica*
Rhododendron ponticum L.
Senecio cineraria DC⁸.
Spartina alterniflora Loisel.

Espèces émergentes (IAle) :

Allium triquetrum L.
Impatiens glandulifera Royle
Paspalum distichum L.

Espèces invasives potentielles :

Invasive absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (IP1) :

Cuscuta australis R. Br.

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (IP2) :

Ailanthus altissima (Mill.) Swingle
Buddleja davidii Franch.
Robinia pseudoacacia L.

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :

Ambrosia artemisiifolia L.

Plantes encore accidentelles, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP4) :

Cotoneaster horizontalis Decne.

Cotoneaster simonsii Baker

Hydrocotyle ranunculoides L.f.

Lindernia dubia (L.) Pennell

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :

Anthemis maritima L.

Azolla filiculoides Lam.

Claytonia perfoliata Donn ex Willd.

Cotula coronopifolia L.

Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John

Impatiens balfouri Hook.f.

Impatiens parviflora DC.

Laurus nobilis L.

Lemna minuta Kunth

Lemna turionifera Landolt

Petasites fragrans (Vill.) C.Presl

Petasites hybridus (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. *hybridus*

Senecio inaequidens DC.

Espèces à surveiller :

Plante exogène causant des problèmes à la santé humaine, connue comme invasive sous des climats proches, mais n'ayant pas encore montré dans la région de caractère invasif (AS1) :

Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier

Plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) n'est pas connu ailleurs dans le monde en milieu naturel (AS2) :

Bromus willdenowii Kunth

Conyza floribunda Kunth

Plantes n'étant pas considérées comme invasives dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche (AS5) :

Acer negundo L.

Amaranthus albus L.

Amaranthus deflexus L.

Amaranthus hybridus L.

Amaranthus retroflexus L.

Artemisia verlotiorum Lamotte

Aster lanceolatus Willd.

Aster novi-belgii L.

Aster squamatus (Spreng.) Hieron.

Aster x salignus Willd.

Berteroa incana (L.) DC.

Bidens connata Muhl. ex Willd.

Chenopodium ambrosioides L.

Conyza bonariensis (L.) Cronquist

Coronopus didymus (L.) Sm.
Crepis sancta (L.) Bornm.
Cyperus eragrostis Lam.
Cyperus esculentus L.
Datura stramonium L. subsp. *stramonium*
Eichhornia crassipes (Mart.) Solms
Elaeagnus angustifolia L.
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees
Erigeron annuus (L.) Desf.
Galega officinalis L.
Lycium barbarum L.
Mahonia aquifolium (Pursh) Nutt.
Matricaria discoidea DC.
Miscanthus sinensis Andersson
Oenothera biennis L.
Oenothera erythrosepala Borbás
Paspalum dilatatum Poir.
Phytolacca americana L.
Pistia stratiotes L.
Rhus typhina L.
Rosa rugosa Thunb.
Solidago canadensis L.
Solidago gigantea Aiton
Sorghum halepense (L.) Pers.
Sporobolus indicus (L.) R.Br.
Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake
Tetragonia tetragonoides (Pall.) Kuntze

Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (AS6):

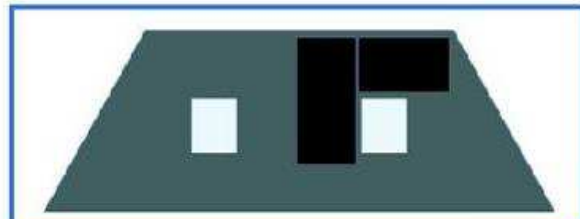
Berberis darwinii Hook.
Conyza canadensis (L.) Cronquist
Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker
Crocosmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.Br.
Epilobium adenocaulon Hausskn.
Galinsoga parviflora Cav.
Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pav.
Lathyrus latifolius L.
Leycesteria formosa Wall.
Lonicera japonica Thunb. ex Murray
Panicum dichotomiflorum Michx.
Parthenocissus quinquefolia (L.) Planch.
Setaria faberi F.Herm.
Symphytum bulbosum K.F.Schimp.

Source : Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne – Conservatoire Botanique National de Brest – Document approuvé par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel de Bretagne – Juillet 2011

7. ANNEXE 7 : INTEGRATION DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET DES EQUIPEMENTS SOLAIRES THERMIQUES SUR LES BATIMENTS



☒ L'organisation des panneaux reprend celle des fenêtres



☐ Les panneaux sont placés de façon désordonnée.



☒ La surface occupée est raisonnable et apporte une impression d'équilibre.



☐ Les panneaux occupent une place trop importante qui écrase la toiture.

Source : Scot TREGOR ; Document d'Orientations et d'objectifs

8. ANNEXE 8 : COMMERCE : CODE N.A.F DE 2008, GROUPES 47-1 A 47-7

Groupes d'activités soumises aux orientations du présent chapitre (Code N.A.F., révision 2)	
47.11A	Commerce de détail de produits surgelés
47.11B	Commerce d'alimentation générale
47.11C	Supérettes
47.11E	Magasins multi-commerces
47.19A	Grands magasins
47.19B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
47.21Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
47.22Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
47.23Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
47.24Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
47.25Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
47.26Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
47.29Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
47.30Z	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé
47.41Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
47.42Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
47.43Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
47.51Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
47.52A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m ²)
47.52B	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m ² et plus)
47.53Z	Commerce de détail de tapis, moquettes, revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
47.54Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
47.59A	Commerce de détail de meubles
47.59B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer
47.61Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.62Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.63Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
47.64Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
47.65Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.71Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.72A	Commerce de détail de la chaussure
47.72B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
47.73Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.74Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
47.75Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.76Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.77Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.78A	Commerces de détail d'optique
47.78B	Commerces de détail de charbons et combustibles
47.78C	Autres commerces de détail spécialisés divers
47.79Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
Les super (47.11D) et hypermarchés (47.11F) ont une S.H.O.N qui permet leur présence en espace d'activités.	

Source : Scot TREGOR ; Document d'Orientations et d'objectifs

9. ANNEXE 9 : RECOMMANDATIONS SE RAPPORTANT AUX ENSEIGNES DANS LES UY ET AUy

Il s'agit de recommandations.

- Enseignes sur façades
 - o Ne pas se situer au-dessus de la façade ou de l'acrotère.
 - o Ne pas occuper plus d'1/3 du linéaire de façade, sauf si l'enseigne présente un caractère esthétique ou artistique volontairement marqué et motivé.
 - o Limiter la hauteur des lettrages de manière à être en relation avec les dimensions du bâtiment.
 - o Ne pas présenter des teintes trop agressives ;
- Structure-totem :
 - o limiter la hauteur à 4 mètres par rapport au sol naturel et la largeur à 1 mètre ;