PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION

Finistère

Règlement écrit

Arrêté le : 18 décembre 2018

Approuvé le : 25 juin 2019

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage
Siège social : 2 rue Alain Bombard / 44 821 SAINT-HERBLAIN Cedex
Agence Bretagne : 7 rue Le Reun / 29 480 LE RELECQ-KERHUON

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES 4

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 4

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 4

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 6

ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU 9

ARTICLE 5 - LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES A L'ARTICLE R 151-27 DU CODE DE L'URBANISME 10

ARTICLE 6 - ELEMENTS D'INTERET PATRIMONIAL ET PAYSAGER 12

ARTICLE 7 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS 13

ARTICLE 8 - BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLE L.111-15 ET L.111-23 DU CODE DE L'URBANISME) 13

ARTICLE 9 - OUVRAGES SPÉCIFIQUES 14

ARTICLE 10 - ZONES HUMIDES 14

ARTICLE 11 - LE RISQUE DE REMONTEES DE NAPPES 17

ARTICLE 12 - DEFINITIONS 18

ARTICLE 13 - REGLES de stationnement QUI S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DES ZONES 24

ARTICLE 14 – RECUL SUR VOIES 25

TITRE II -- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 26

CHAPITRE 1 – Zone UA 26

CHAPITRE 2 – Zone UB 34

CHAPITRE 3 – Zone UE 42

CHAPITRE 4 – Zone Ui 49

CHAPITRE 4 – Zone Uic 55

TITRE III -- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 62

CHAPITRE 1 – Zone 1AUB 64

CHAPITRE 2 – Zone 1AUic 72

CHAPITRE 3 – Zone 1AUt 79

TITRE IV -- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 85

TITRE V -- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 96

TITRE VI -- TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER 106

TITRE VII – ELEMENTS DE PAYSAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME 108

TITRE VIII -- STATIONNEMENT 109

ANNEXES 110

Annexe n°1 : liste des espèces invasives avérées sur le territoire du PNRA 111

Annexe n°2 : liste (non exhaustive) des essences traditionnelles du bocage 112

Annexe n°3 : Gestion des déchets 113

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

Article R.111-1 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

2° Les dispositions de l'article R.111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R.111-2 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 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 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 R.111-26 du Code de l'Urbanisme :

(Ancien article Art. R.111-15)

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

Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

(Ancien article Art. R.111-21)

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

2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les servitudes d'utilité publique

Conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, le PLU présente en annexe les servitudes d'utilité publique notifiées selon l'article L.151-43. Conformément à l'article L.152-7 du code de l'urbanisme, après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L.151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L.151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

B) Les clôtures

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12 du code de l'urbanisme.

C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

a) De ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis a permis d'aménager ;

b) De ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R.111-31 du code de l'urbanisme

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

D.1. Camping

Le camping est règlementé par les articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme.

D.2. Parcs résidentiels de loisirs

Les Parcs résidentiels de loisirs sont règlementés par l'article R.111-36 du Code de l'Urbanisme.

D.3. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

La définition et l'implantation des HLL - habitations légères de loisirs sont définies par les articles R.111-37 et R.111-38 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

D.4. Les résidences mobiles de loisirs

La définition et l'implantation des résidences mobiles de loisirs sont définies par les articles R111-41 à R111-46 du Code de l'Urbanisme.

D.5. Caravanes

La définition et l'implantation des caravanes sont définies par les articles R.111-47 à R.111-50 du Code de l'Urbanisme.

E) Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont définies par l'article R.111-51 du Code de l'Urbanisme.

F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés)

Les espaces boisés classés sont définis par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

G) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R.421-27 et 28 du code de l'urbanisme, notamment pour les constructions identifiées comme devant être protégées en étant situées à l'intérieur d'un périmètre délimité par un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23.

H) Archéologie préventive

En application des articles L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « 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 par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R.523-8 du code du même code : « 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 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Article R.151-17 du code de l'urbanisme

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la section 3, sous-section 2 : « Délimitation et règlementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière ».

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) :

- zones urbaines « U » (Article R.151-18 ; ancien article R.123-5),
- zones à urbaniser « AU » (Article R.151-20 ; ancien article R.123-6),
- zones agricoles « A » (Article R.151-22 et R.151-23 ; ancien article R.123-7),
- zones naturelles et forestières « N » (Article R.151-24 et R.151-25 ; ancien article R.123-8).

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques sont définies par les articles R.151-9 à R.151-49.

3.1 - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques par un trait épais et repérées par un indice commençant par la lettre U.

Article R*151-18 CU

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Il s'agit de :

La zone UA est une zone urbaine d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat correspondant au centre - ville traditionnel dense, d'organisation en ordre continu, le plus souvent à l'alignement par rapport à la voie publique où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UB est une zone urbaine d'habitat et d'activités compatibles correspondant aux secteurs périphériques du centre traditionnel de la ville de Pleyben. Cet espace est caractérisé par un habitat pavillonnaire d'une densité moyenne, où les constructions s'organisent en ordre continu ou discontinu.

La zone UE est une zone urbaine à vocation d'équipement à caractère sportif, de loisirs, culturel, scolaire, administratif et sanitaire et d'accueil collectif des personnes, où les réseaux existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone Ui est une zone à vocation d'activités économiques industrielle, artisanale et tertiaire, où les réseaux existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone Uic est une zone à vocation d'activité économique commerciale, où les réseaux existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

3.2 - LES ZONES A URBANISER (DITES « ZONES AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques par un trait épais.

Article R*151-18 CU

Les zones AU correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit de :

● La **zone 1AU** est une zone d'urbanisation future, immédiatement urbanisable par une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone à urbaniser comprend :

- la zone **AUB** – zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles dont la densité correspondant à la zone UB
- la zone **AUic** - zone à urbaniser à vocation d'activité économique commerciale
- la zone **AUt** - zone à urbaniser à vocation d'accueil touristique

● **La zone 2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Elles sont divisées en 2 secteurs :

- **2AU** : secteur à vocation d'**habitat et d'activités compatibles avec l'habitat**..

3.3 - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques par un trait épais.

Article R*151-23

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

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

3.4 - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques par un trait épais.

Article R*151-25 CU

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
Peuvent être autorisées en zone N :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.
En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU

Article L.152-3 du code de l'urbanisme

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.

Le présent article n'est pas applicable :
a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

ARTICLE 5 - LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES A L'ARTICLE R 151-27 DU CODE DE L'URBANISME

Les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon les destinations des constructions, qui sont répertoriées de la façon suivante :

1° Exploitation agricole et forestière
Avec les sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole,

  La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

- exploitation forestière.

  La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2° Habitation
Avec les sous-destinations suivantes :

- logement,

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- hébergement.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3° Commerce et activités de service
Avec les sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail,

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- restauration,

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- commerce de gros,

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- hébergement hôtelier et touristique,

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- cinéma.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Avec les sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**» recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- salles d'art et de spectacles,

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- équipements sportifs,

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- autres équipements recevant du public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Avec les sous-destinations suivantes :

- industrie,

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- entrepôt,

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- bureau,

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ARTICLE 6 - ELEMENTS D'INTERET PATRIMONIAL ET PAYSAGER

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir pour les éléments bâtis.

Article L151-19 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article L151-23 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Concernant les éléments paysagers naturels (talus nus ou boisés, haies) :
Toute suppression d'un de ces éléments est soumise à autorisation et doit faire l'objet d'une demande préalable comme le permet l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de suppression est examinée par la commission créée à cet effet par le Maire. La commission autorise ou non la suppression de l'élément paysager et peut imposer des mesures compensatoires.

Travaux concernés par la demande préalable : toute opération ayant pour effet de faire disparaître totalement ou partiellement un élément paysager : arasement, abattage (coupe à blanc sans replantation ni régénération naturelle).

Travaux non concernés par la demande préalable : les opérations d'entretien ou d'exploitation de la haie : taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle.

Les fenêtres visuelles représentées sur le règlement graphique sont également protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Article L113-2 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.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

ARTICLE 8 - BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLE L.111-15 ET L.111-23 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 le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

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

ARTICLE 9 - OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, et de stationnement pour la réalisation :
- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE 10 - ZONES HUMIDES

En application du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à procédure administrative (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha).

Rappel des dispositions relatives à la préservation des zones humides imposées par le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (Disposition 8A-3) :

« Les zones humides présentant un intérêt environnemental particulier (article L.211-3 du code de l'environnement) et les zones humides dites zones stratégiques pour la gestion de l'eau (article L.212-5-1 du code de l'environnement) sont préservées de toute destruction même partielle. Toutefois, un projet susceptible de faire disparaître tout ou partie d'une telle zone peut être réalisé dans les cas suivants :

- projet bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale ;
- projet portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement. »

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.212-3 du Code de l'environnement ainsi que des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin Loire Bretagne et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Aulne (SAGE).

Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydrologique et biologique des cours d'eau et zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages…

La préservation des zones humides est un des objectifs de la gestion équilibrée de la ressource en eau mentionnés à l'article L.211-1 du code de l'environnement.

En application de la **disposition 8B-1 du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne 2016-2021** :

« Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.
À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.
À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :
- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.
En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.
Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale "éviter, réduire, compenser", les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).
La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. »

En application des dispositions du règlement du SAGE de l'Aulne :

La destruction même partielle de zones humides, telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'environnement, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, est interdite sur l'ensemble des zones humides du bassin versant, sauf s'il est démontré :

L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants ;
L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants.
L'existence d'une déclaration d'utilité publique portant autorisation de réaliser des infrastructures de transport ;
L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du code de l'environnement ;
La contribution à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydromorphologique.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires s'appliquent conformément à la disposition 66 du PAGD du SAGE Aulne.

Tout nouveau : installation, ouvrage, remblai et épi, dans le lit mineur d'un cours d'eau, constituant un obstacle à la continuité écologique (rubrique 3.1.1.10) et soumis au régime de déclaration ou d'autorisation au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement n'est permis sur le territoire du SAGE de l'Aulne que dans les cas suivants :

- Si le projet est déclaré d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG, PIG) qui comprendra des mesures d'évitement, correctives et, à défaut, des mesures compensatoires pour les impacts résiduels répondant aux objectifs du Plan d'Aménagement de Gestion durable.

Ou

- Aux opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau contribuant à l'atteinte du bon état

Ou

- Aux opérations contribuant à la protection de personnes ou de biens existants, qui comprendront des mesures d'évitement, correctrices et, à défaut, des mesures compensatoires pour les impacts résiduels répondant aux objectifs du PAGD.

ARTICLE 11 - LE RISQUE DE REMONTEES DE NAPPES

Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine (cf. rapport de présentation). Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa, la réalisation d'une étude des sols pourrait conduire à une interdiction des sous-sols et une interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.
La carte « Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine » versée dans le rapport de présentation constitue un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

ARTICLE 12 - DEFINITIONS

1- Aménagements :
Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier les volumes existants d'une construction.

2- Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial :
Construction présentant les caractéristiques du bâti traditionnel local : longères, crèches, … (≠ de hangars, d'anciens bâtiments d'exploitation agricole, …).

3- Changement de destination :
Travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants. Cinq destinations et 21 sous-destinations sont retenues dans le droit de l'urbanisme. Il n'y a donc changement de destination, que s'il y a passage d'une catégorie à une autre (*Par exemple, la transformation d'un immeuble de logements non aidés en logement social, ou la transformation d'un commerce en un autre type de commerce ne devrait pas en principe constituer un changement de destination susceptible d'entraîner l'exigence d'un permis de construire préalable. En revanche, la transformation d'un hôtel en immeuble d'habitation est un changement de destination).*

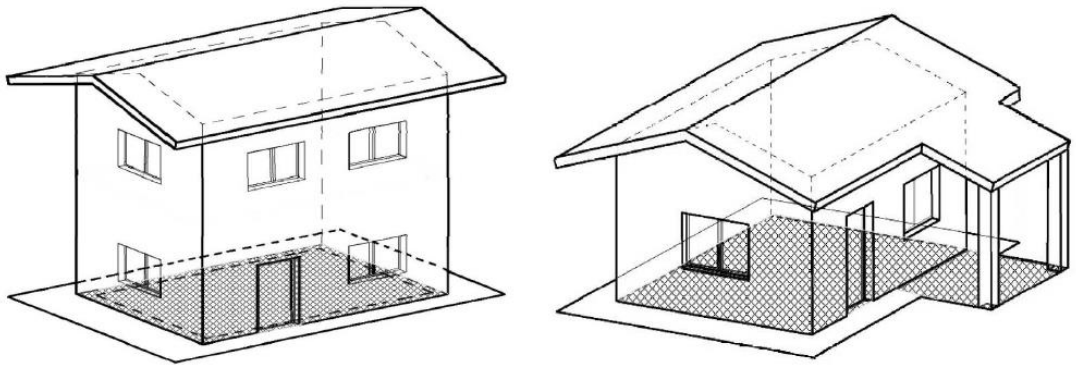
4- Annexe :
Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.
Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Exemples d'annexe : une remise, un appentis, un bûcher, un atelier familial, un abri de jardin, un abri pour animaux, une piscine, un local technique, un garage…

La **construction principale** est la construction la plus importante en termes de superficie sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique

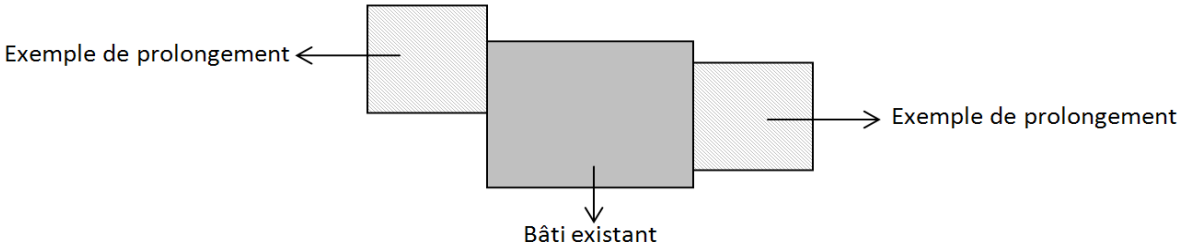
5- Dépendances :
On ne fait plus le distinguo avec la notion d'annexe.

6- Emprise au sol des constructions :
L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture.



7- Extension :

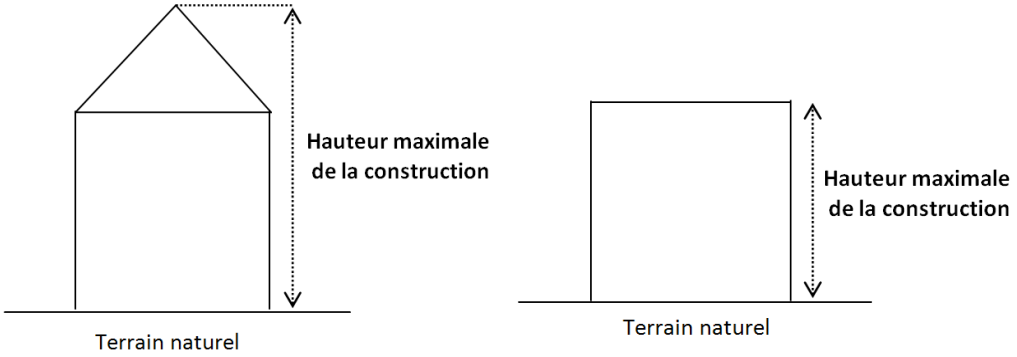
Il s'agit de l'agrandissement d'une enveloppe bâtie. L'extension ne doit pas être confondue avec une simple juxtaposition d'un nouveau bâtiment. L'extension implique l'existence d'un lien physique et fonctionnel entre les deux constructions. L'extension doit par ailleurs présenter, par son importance, un caractère subsidiaire par rapport au bâtiment d'origine.



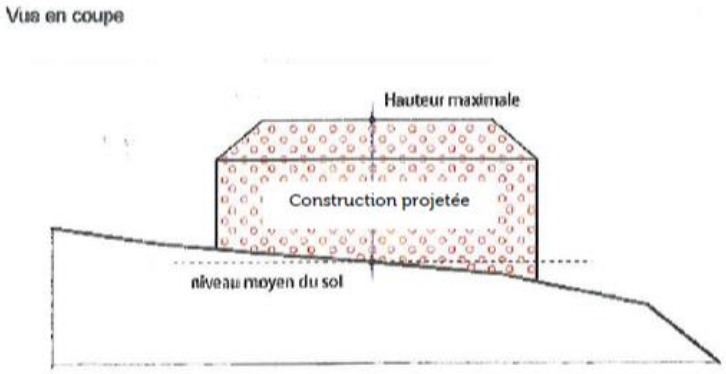
8- Hauteur maximale :

Hauteur mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas pris en compte, pour définir cette hauteur : les balustrades et garde-corps à claire voie, la partie ajourée des acrotères, les pergolas, les souches de cheminées, les locaux techniques des machineries d'ascenseur, les accès aux toitures terrasses.



Lorsque le terrain naturel est en pente, le niveau du sol considéré est la moyenne des niveaux de sol du terrain bordant le bâti. La hauteur maximale de la construction est la différence d'altitude entre ces niveaux non compris les éléments techniques (cheminée, ascenseur,…)



Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Égout du toit : partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

Faîtage : sommet d'une construction.

Expression de la hauteur des constructions :
R = rez-de-chaussée
C = combles
1, 2 etc. = nombre d'étages

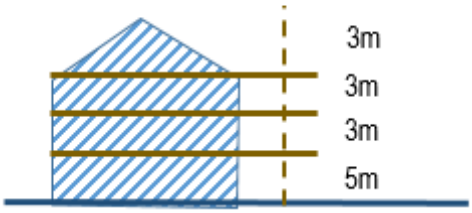
Le règlement peut exprimer les hauteurs maximales en nombre de niveaux.

Pour les constructions ayant une vocation dominante habitat :

- Le 1er niveau correspond au rez-de-chaussée d'un bâtiment (R) et a une hauteur maximale de 5 mètres.
- Pour les autres niveaux, il est compté une hauteur de 3 m par niveau.
- En cas de comble (C), la hauteur du dernier niveau au faîtage peut aller jusqu'à 3 mètres.

Pour les constructions ayant d'autres destinations, la hauteur du bâtiment doit s'inscrire dans le gabarit d'une construction à usage d'habitation sans obligation de respecter les hauteurs par niveau.

Exemple de plan R+2+C

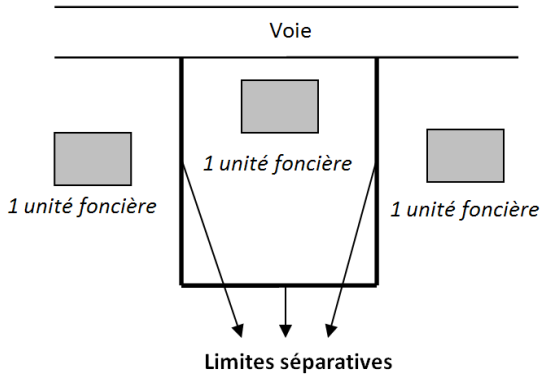


Un comble aménageable compte dans le nombre de niveaux autorisés, un duplex compte pour 2 niveaux.
Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction émergeant de plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel.

Dans le cas d'une hauteur exprimée en mètres, elle s'entend au faitage ou à l'acrotère, sauf disposition contraire.

Dans le cas d'un terrain en surélévation par rapport à la voie de desserte principale ou à l'emprise publique, le nombre de niveaux et/ou la hauteur à prendre en compte est celui et ou/celle de la façade apparente depuis l'emprise publique ou de la voie de desserte principale.

9- Limites séparatives :
Toutes limites parcellaires délimitant une unité foncière, à l'exception des limites sur voies ou emprises publiques ou privées (= limites de propriétés entre voisins).



10. Opération d'aménagement d'ensemble :

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

11- Reconstruction :

Travaux par lesquels un bâtiment existant peut être reconstruit : bâtir à nouveau ce qui a été détruit suite à un sinistre, à une démolition, …

12- Rénovation :

Travaux par lesquels un bâtiment peut être remis à neuf (travaux d'amélioration) ou mis en conformité avec les normes en vigueur (électricité, chauffage, isolation, …). Cette opération sous-entend le maintien de la fonction antérieur du bâtiment et de son volume.

13- 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.

14- Unité foncière :

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

15- Voies et emprises publiques

15.1. Voies

Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que 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 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

15.2. Emprises publiques

Espace de propriété publique et ouvert au public : place, espace vert, espaces de stationnement, …

15.3 : Autres définitions

La voirie communale distingue :
• les **voies communales** appartenant à la commune (parmi lesquelles, les anciens chemins vicinaux en état). Les voies communales sont des voies publiques ayant fait l'objet d'un classement officiel (voir procédures de classement), elles sont imprescriptibles et inaliénables.

• **les voies n'appartenant pas au domaine public routier de la commune, mais à son domaine privé** et qui sont spécifiquement affectées à l'usage du public sont dénommées " chemins ruraux".

Il ne faut pas la confondre avec les **voies privées qui appartiennent à des personnes privées**. Dans cette catégorie, on distingue :

• Chemins et sentiers d'exploitation
Ils appartiennent aux propriétaires riverains en copropriété et en usage commun et peuvent être interdits au public (Code rural L162-1).

• Chemins de desserte, de culture ou d'aisance
A la différence des chemins d'exploitation, ils desservent un seul héritage. Toutefois, le propriétaire privé peut décider de les ouvrir à la circulation du public. Ils deviennent alors des chemins de passage.

• Chemins de voisinage ou de quartier
Ces chemins sont indivis entre des propriétaires privés, ce qui les distingue des sentiers et des chemins d'exploitation.

• Chemins de terre
Ces chemins, plus larges qu'un sentier, ne sont pas affectés, en principe, à la circulation du public. Cette notion figure à l'article R 415-9 du Code de la route.

• Chemins forestiers

Les chemins privés utilisés pour l'exploitation des forêts sont soumises à la législation forestière.

Les **chemins de halage** constituent une dépendance du domaine public fluvial (compétence des services de la navigation) et peuvent être affectés à la circulation publique, au titre de la voirie routière (communale ou départementale).

La voirie communautaire

Ce sont les voies appartenant aux communes membres de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) affectées à la circulation publique sous réserve que celles-ci aient été déclarées d'intérêt communautaire.

ARTICLE 13 - REGLES DE STATIONNEMENT QUI S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DES ZONES

* Les stationnements doivent correspondre aux besoins des constructions.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT - habitation	
• Logements individuels hors lotissement	- 2 places /logement
• Logements lotissements	- 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel plus 1 place banalisée pour 4 logements
• Constructions nouvelles à usage d'habitation collective (y compris résidence de tourisme) :	- 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
ACTIVITES- commerce, entrepôt, bureau, hébergement hôtelier	
• Commerces nouveaux ou extensions de moins de 1000 m²de - moins de 150 m² - de 150 à 500 m² - de 500 m² à 1000 m² + de 1000 m² de surface de vente (+ salles de spectacles et de réunions, ensemble sportif)	- aucune obligation - 1 place par 30 m² de surface de vente - 1 place par 15 m² de surface de vente - nombre de places à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil et de leur type d'activités La surface de vente correspond à l'espace affecté à la circulation de la clientèle, l'exposition des marchandises, à la circulation du personnel pour présenter les marchandises, sont exclus les remises, entrepôts, parking, zone inaccessible au public,…
• Hôtel-restaurant	- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant avec une franchise de 100 m² - 1 place par chambre Pour les hôtels restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs. La valeur la plus élevée entre ces deux modes de calcul sera retenue.
• Construction à usage industriel ou artisanal	Soit 1 place de stationnement pour 2 employés, soit 1 place pour 100 m² de surface de plancher, en prenant la norme la plus favorable au stationnement
• Construction à usage de bureaux	1 place pour 40 m² de surface de plancher
• Etablissement hospitalier et les cliniques	1 place de stationnement pour 2 lits
• Services médicaux	1 place pour 30 m² de surface de plancher

ARTICLE 14 – RECUL SUR VOIES

Il s'agit des **reculs demandés par l'Etat ou le Conseil Départemental pour permettre une meilleure exploitation du réseau routier.**

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation : RN 164

En dehors des espaces urbanisés, les constructions sont interdites dans une bande de :

- **100 m** de part et d'autre de l'axe de la voie express **N 164** ;

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux installations ou constructions liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,

- aux bâtiments d'exploitation agricole,

- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Une étude « loi Barnier », annexée au présent rapport de présentation, a été réalisée afin de justifier d'une réduction du recul de 100 m à 50 m des constructions imposé le long de la RN 164 au niveau de la future zone 1AUic.

2. Recul par rapport aux autres voies départementales, hors agglomération :

Par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à

- 35 m (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 785, classée route principale sur le tronçon situé entre la RN 164 et la limite Nord de la commune de Pleyben.
- 20 m (ce recul est porté à 15 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 785, classée route secondaire sur le tronçon situé entre la limite sud de la commune de Pleyben et la RN 164.
- 20 m (ce recul est porté à 15 m pour les constructions autres que les habitations) pour le RD 14 et RD 48 (classées routes secondaires) ;

Le recul est minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public routier pour toutes constructions neuves, hors agglomération.

TITRE II -- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat correspondant au centre - ville traditionnel dense où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

UA- I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9 du CU)

UA - Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30 du CU)

1° Exploitation agricole et forestière
Avec les sous-destinations suivantes :
- exploitation agricole,
- exploitation forestière.

2° Commerce et activités de service
Avec les sous-destinations suivantes :
- commerce de gros,

3° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
Avec les sous-destinations suivantes :
- industrie,
- entrepôt.

UA - Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33 du CU)

1° Habitation
Avec les sous-destinations suivantes :
- logement,
- hébergement.

2° Commerce et activités de service
Avec les sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma.

3° Equipements d'intérêt collectif et services publics
Avec les sous-destinations suivantes :
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement,
- établissement de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

4° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
Avec les sous-destinations suivantes :
- bureau.
- centre de congrès et d'exposition

UA - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES (L.151-17, L.151-18 et L.151-21 du CU)

UA - Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39 du CU)

UA -II-1-a – Hauteur des constructions (L.151-18 du CU)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Secteur	Hauteur à l'égout ou à l'acrotère	Hauteur au faitage
Uha	10 m	14 m
Annexes	3,5 m	5,5 m

La hauteur de la construction principale ne pourra excéder un maximum de **14 mètres** au faîtage et **10 m** à l'acrotère ou à l'égout.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

UA- II-1-b – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17 du CU)

Dans le centre bourg (UA), **les constructions principales s'implanteront en limite de voies**.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- en cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :
- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

UA- II-1-c – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 du CU)

La construction principale sera implantée sur au moins une des limites séparatives et lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m.

Un recul de 3 m minimum pourra être imposé dans le cas où il existerait en limite séparative un talus ou une haie qu'il est préférable de conserver.
Les annexes s'implanteront soit en limites séparatives soit à une distance de ces limites au moins égale à 1 m.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

UA- II-1-d – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

UA- II-1-e – Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

UA- Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42 du CU)

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des constructions environnantes de caractère ancien.

- Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, …) portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- L'installation de conteneurs à usage d'habitation ou d'abris de jardin ne sera pas autorisée.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

1. Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle ou les modifications des constructions existantes s'inspirant de l'architecture traditionnelle devront tenir compte des règles suivantes :

**** Volumes***

La simplicité des volumes sera recherchée.

Le plan de base du bâtiment principal sera rectangulaire. Les décrochements de mur ainsi que les pans de murs biais seront à éviter.

**** Ouvertures***

Les ouvertures présenteront une dominante verticale et seront donc plus hautes que larges.

Les ouvertures en toiture (notamment les lucarnes rampantes) seront en nombre réduit et ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture.

Les volets roulants devront être intégrés à la construction. Les coffrets ne seront pas visibles et devront être implantés à l'intérieur de la construction.

Les pignons devront être très peu percés.

* ***Toitures***

Les toitures à deux pentes devront respecter la typologie locale : pente de toiture comprise entre 40° et 50°.

2. Les constructions d'expression contemporaine devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.

Ces constructions répondront également à un souci d'intégration dans l'environnement par nature plus traditionnel ; intégration qui sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs. Sans entraver la création architecturale si elle est réelle, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoit.

3. Les toitures en croupe sont interdites.

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

5. En façade sur rue, les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume, à l'architecture de la construction initiale

6. L'édification des bâtiments annexes donnant sur la rue sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

7. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

8. Clôtures :

Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ou non peints en limite du domaine public ;
- les éléments décoratifs en béton moulé en limite du domaine public ;
- les éléments en béton préfabriqué de couleur ciment en limite du domaine public ;
- les brises-vues synthétiques non – rigides ;
- les matériaux de fortune ;
- les toiles ou films plastiques ;
- les grillages doublés de toiles ou de films plastiques.

Les clôtures seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels ;
- des murs en pierres ou en parpaings pouvant être enduits;
- des murets bas en matériaux enduits pouvant alors être surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie;
- des écrans végétaux constitués d'essences locales
- des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés de végétation ;
- des éléments de clôtures (palissades ou autre) utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire), de préférences de type ajouré ou décalé pour les clôtures en limite de voie.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

En limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,80 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,

- de plus de 1,80 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, les murs-bahuts ne doivent pas dépasser 1, 20 m,
- de plus de 1,80 m lorsqu'elles sont représentées par un grillage doublé d'une haie d'essences locales ou de talus naturels ou artificiels.

En limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,80 m du terrain naturel.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes…).

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

9. Les antennes paraboliques ne pourront pas être implantées sur la façade donnant sur l'espace public.

Equipements d'intérêt collectif et de services publics
Ils peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

UA - Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

UA - II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22 du CU)

Article non réglementé

UA - II-3-b – Aménagement paysager

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

- Des écrans ou alignements plantés d'arbres de haute tige doivent être réalisés sur le pourtour de toutes installations d'entrepôts, à l'intérieur des parcelles concernées. Ils doivent respecter les règles de distance en usage.

UA - Article II-4 : Stationnement (R.151-44 du CU)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes applicables sont fixées dans les dispositions générales.

Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Règles relatives au stationnement des vélos
– Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.
– Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement :
Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

UA - III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38 du CU)

UA - Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47 et R151-48 du CU)

Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :
▪ Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
▪ Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
▪ Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publique (pour les routes départementales, les accès doivent faire l'objet d'une demande auprès du Conseil départemental).

Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte…).
2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.
3. Les voies nouvelles de plus de 50 m se terminant en impasse devront comprendre en partie terminale, une aire de retournement.

UA - Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49 du CU)

UA - III-2-a – Réseaux publics d'eau (L.151-39 du CU)

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

UA - III-2-b – Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

- Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

UA - III-2-c – Réseaux publics d'assainissement eaux pluviales

Eaux pluviales : Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, citerne,…).

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UA - III-2-d- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40 du CU)

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.

- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

CHAPITRE 2 – ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat correspondant aux secteurs qui se sont développés en périphérie du centre traditionnel de la ville de Pleyben. Cet espace est caractérisé par un habitat pavillonnaire d'une densité moyenne, où les constructions s'organisent en ordre continu ou discontinu.

UB- I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9 du CU)

UB - Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30 du CU)

1° exploitation agricole et forestière

Avec les sous-destinations suivantes :
- exploitation agricole,
- exploitation forestière.

2° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
Avec les sous-destinations suivantes :
- industrie.

UB - Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33 du CU)

1° Habitation
Avec les sous-destinations suivantes :
- logement,
- hébergement.

2° Commerce et activités de service
Avec les sous-destinations suivantes :
- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- commerce de gros
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma.

3° Equipements d'intérêt collectif et services publics
Avec les sous-destinations suivantes :
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

- établissements d'enseignement,
- établissement de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

4° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
Avec les sous-destinations suivantes :
- bureau,
- entrepôt,
- centre de congrès et d'exposition.

UB - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES (L.151-17, L.151-18 et L.151-21 du CU)

UB - Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39 du CU)

UB - II-1-a – Hauteur des constructions (L.151-18 du CU)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant affouillement ou exhaussement du sol) jusqu'au sommet du bâtiment.

Secteur	Hauteur à l'égout ou à l'acrotère	Hauteur au faitage
Uhb	7 m	11 m
Annexes	3,5 m	5,5 m

La hauteur de la construction principale ne pourra excéder un maximum de **11 mètres** au faîtage et **7 m** à l'acrotère ou à l'égout.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

UB - II-1-b – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17 du CU)

1 - Par rapport à l'axe de la RN 164, voie express classée à grande circulation, le recul des constructions nouvelles ne pourra être inférieur à 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés.
Ce recul ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2 – Par rapport aux autres routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à

- 35 m (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 785 ;
- 25 m pour le RD 14 ;
- 15 m pour la RD 48.

Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres. Toute adaptation à cette règle ne pourra se faire qu'avec l'accord express du gestionnaire de la RD.

3 - Par rapport aux autres voies, la zone UB étant caractérisée par un habitat intermédiaire, **les constructions principales s'implanteront dans une bande comprise entre 0 et 7 m de la voie, ce qui permet à la fois des implantations en limite (pour un quartier plus dense) et en retrait**.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- en cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

UB - II-1-c – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 du CU)

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m.

Un recul de 3 m minimum pourra être imposé dans le cas où il existerait en limite séparative un talus ou une haie qu'il est préférable de conserver.
Les annexes s'implanteront soit en limites séparatives soit à une distance de ces limites au moins égale à 1 m.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

UB - II-1-d – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

UB - II-1-e – Emprise au sol des constructions des constructions

Article non réglementé

UB - Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42 du CU)

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des constructions environnantes de caractère ancien.
Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, …) portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
L'installation de conteneurs sans bardage à usage d'habitation ou d'abris de jardin ne sera pas autorisée.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

1 -Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2 - La simplicité des volumes sera recherchée.

3 - En façade sur rue, les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume, à l'architecture de la construction initiale.

4 - L'édification des bâtiments annexes donnant sur la rue sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

5 -Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

6 - Clôtures :

Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ou non peints en limite du domaine public ;
- les éléments décoratifs en béton moulé en limite du domaine public ;
- les éléments en béton préfabriqué de couleur ciment en limite du domaine public ;
- les brises-vues synthétiques non – rigides ;
- les matériaux de fortune ;
- les toiles ou films plastiques ;
- les grillages doublés de toiles ou de films plastiques.

Les clôtures seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels ;
- des murs en pierres ou en parpaings pouvant être enduits;
- des murets bas en matériaux enduits pouvant alors être surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie;
- des écrans végétaux constitués d'essences locales
- des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés de végétation ;
- des éléments de clôtures (palissades ou autre) utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire), de préférences de type ajouré ou décalé pour les clôtures en limite de voie.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

<u>En limite des voies ou place, publiques ou privées :</u>

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,60 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,
- de plus de 1,60m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, les murs-bahuts ne doivent pas dépasser 1 m,
- de plus de 1,60 m lorsqu'elles sont représentées par un grillage doublé d'une haie d'essences locales ou de talus naturels ou artificiels.

<u>En limites séparatives :</u>

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,80 m du terrain naturel.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes…).

7 - Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

8 - Les antennes paraboliques ne pourront pas être implantées sur la façade donnant sur l'espace public.

Equipements d'intérêt collectif et de services publics
Ils peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

UB - Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

UB - II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22 du CU)

Article non réglementé

UB - II-3-b – Aménagement paysager

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

UB - Article II-4 : Stationnement (R.151-44 du CU)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes applicables sont fixées dans les dispositions générales.
Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Règles relatives au stationnement des vélos
– Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.
– Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement :
Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

UB - III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38 du CU)

UB - Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47 et R151-48 du CU)

Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :
▪ Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
▪ Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
▪ Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publique (pour les routes départementales, les accès doivent faire l'objet d'une demande auprès du Conseil départemental).

Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte…).
2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.
3. Les voies nouvelles de plus de 50 m se terminant en impasse devront comprendre en partie terminale, une aire de retournement.

UB - Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49 du CU)

UB - III-2-a – Réseaux publics d'eau (L.151-39 du CU)

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

UB - III-2-b – Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

- Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

UB - III-2-c – Réseaux publics d'assainissement eaux pluviales

- Eaux pluviales : Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, citerne,…).

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UB - III-2-d- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40 du CU)

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.

- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

CHAPITRE 3 – ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine à vocation d'équipements sportifs, de loisirs, culturel, scolaire, administratif et sanitaire et d'accueil collectif des personnes.

UE - I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9 du CU)

UE - Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30 du CU)

1° Exploitation agricole et forestière
Avec les sous-destinations suivantes :
- exploitation agricole,
- exploitation forestière.

2° Commerce et activités de service
Avec les sous-destinations suivantes :
- artisanat et commerce de détail,
- commerce de gros,

3° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
Avec les sous-destinations suivantes :
- industrie,
- entrepôt.

UE - Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33 du CU)

1° Habitation
Avec les sous-destinations suivantes :
- logement,
- hébergement.

2° Commerce et activités de service
Avec les sous-destinations suivantes :
- restauration,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma.

3° Equipements d'intérêt collectif et services publics
Avec les sous-destinations suivantes :
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

- établissements d'enseignement,
- établissement de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

4° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
Avec les sous-destinations suivantes :
- bureau,
- centre de congrès et d'exposition.

UE - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES (L.151-17, L.151-18 et L.151-21 du CU)

UE - Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39 du CU)

UE - II-1-a – Hauteur des constructions (L.151-18 du CU)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder un maximum de **14 mètres**.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

UE- II-1-b – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17 du CU)

1 - Par rapport à l'axe de la RN 164, voie express classée à grande circulation, le recul des constructions nouvelles ne pourra être inférieur à 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés.
Ce recul ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2 – Par rapport aux autres routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à
- 35 m (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 785 ;
- 25 m pour le RD 14 ;
- 15 m pour la RD 48.

Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres. Toute adaptation à cette règle ne pourra se faire qu'avec l'accord express du gestionnaire de la RD.

En zone UE, les constructions doivent être édifiés avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publique ou privées, ou à l'alignement futur.

Des implantations différentes, entre 0 et 5 m, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants:

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :
- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

UE- II-1-c – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 du CU)

1. Règle générale

Les constructions doivent être édifiées :
- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;
- soit en ordre discontinu, la construction devant être implantée avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'une ou l'autre ou l'une et l'autre des limites séparatives.

2. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :
- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages à caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, éoliennes, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

UE- II-1-d – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

UE - II-1-e – Emprise au sol des constructions des constructions

Article non réglementé

UE - Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42 du CU)

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

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

3. L'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

4. Clôtures

En limite des voies ou place, publiques ou privées et en limites séparatives:

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins) ou qu'elles assurent la séparation avec un fond voisin ou le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude de plus de 2 m.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes…).

Les clôtures à proximité des accès des établissements et des carrefours des voies routières doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements.

Les clôtures doivent être constituées prioritairement de talus planté de type bocager ou de haies bocagères ou si nécessaire de grillage vert ou de teinte sombre sur poteaux métalliques ou en bois pouvant être doublées de haies végétales sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

5. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

6. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits.

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

7. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

UE - Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

UE - II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22 du CU)

Article non réglementé

UE - II-3-b – Aménagement paysager

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

- Des écrans ou alignements plantés d'arbres de haute tige doivent être réalisés sur le pourtour de toutes installations d'entrepôts, à l'intérieur des parcelles concernées. Ils doivent respecter les règles de distance en usage.

UE- Article II-4 : Stationnement (R.151-44 du CU)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes applicables sont fixées dans les dispositions générales.

Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Règles relatives au stationnement des vélos
– Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.
– Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement
– Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

UE - III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38 du CU)

UE - Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47 et R151-48 du CU)

Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

▪ Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
▪ Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
▪ Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publique (pour les routes départementales, les accès doivent faire l'objet d'une demande auprès du Conseil départemental).

Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte…).
2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.
3. Les voies nouvelles de plus de 50 m se terminant en impasse devront comprendre en partie terminale, une aire de retournement.

UE - Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49 du CU)

UE - III-2-a – Réseaux publics d'eau (L.151-39 du CU)

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

UE - III-2-b – Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

- Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

UE - III-2-c – Réseaux publics d'assainissement eaux pluviales

Eaux pluviales : Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, citerne,…).

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UE - III-2-d- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40 du CU)

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.

- Tout transformateur ou appareil d’éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

CHAPITRE 4 – ZONE UI

La zone Ui est une zone d'activités économiques destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel et artisanal et tertiaire.

UI- I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9 du CU)

UI - Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30 du CU)

1° Exploitation agricole et forestière
Avec les sous-destinations suivantes :
- exploitation agricole,
- exploitation forestière.

2° Commerce et activités de service
Avec les sous-destinations suivantes :
- commerce de détail,
- commerce de gros,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma.

3° Equipements d'intérêt collectif et services publics
Avec les sous-destinations suivantes :
- établissements d'enseignement,
- établissement de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,

4° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
Avec les sous-destinations suivantes :
- centre de congrès et d'exposition.

UI - Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33 du CU)

1° Habitation
Avec les sous-destinations suivantes :
- logement,
- hébergement.

2° Commerce et activités de service
Avec les sous-destinations suivantes :
- artisanat,
- restauration,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

3° Equipements d'intérêt collectif et services publics
Avec les sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- autres équipements recevant du public.

4° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
Avec les sous-destinations suivantes :

- industrie,
- entrepôt,
- bureau.

UI - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES (L.151-17, L.151-18 et L.151-21 du CU)

UI - Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39 du CU)

UI- II-1-a – Hauteur des constructions (L.151-18 du CU)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder un maximum de **14 mètres**.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

UI- II-1-b – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17 du CU)

1 - Par rapport à l'axe de la RN 164, voie express classée à grande circulation, le recul des constructions nouvelles ne pourra être inférieur à 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés.
Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2 – Par rapport aux autres routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à

- 35 m (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 785 ;
- 25 m pour le RD 14 ;
- 15 m pour la RD 48.

Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres. Toute adaptation à cette règle ne pourra se faire qu'avec l'accord express du gestionnaire de la RD.

3 - En zone Ui, les constructions doivent être édifiés avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publique ou privées, ou à l'alignement futur.

Des implantations différentes, entre 0 et 5 m, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants:

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :
- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

UI - II-1-c – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 du CU)

Règle générale

Les constructions doivent être édifiées :
- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;
- soit en ordre discontinu, la construction devant être implantée avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'une ou l'autre ou l'une et l'autre des limites séparatives.

Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :
- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages à caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, éoliennes, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

UI - II-1-d – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

UI - II-1-e – Emprise au sol des constructions des constructions

Article non réglementé

UI- Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42 du CU)

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

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

3. L'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

4. Clôtures :

En limite des voies ou place, publiques ou privées et en limites séparatives:

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins) ou qu'elles assurent la séparation avec un fond voisin ou le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude de plus de 2 m.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes…).

Les clôtures à proximité des accès des établissements et des carrefours des voies routières doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements.

Les clôtures doivent être constituées prioritairement de talus planté de type bocager ou de haies bocagères ou si nécessaire de grillage vert ou de teinte sombre sur poteaux métalliques ou en bois pouvant être doublées de haies végétales sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

5. Tout projet de construction ou de requalification devra proposer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs.

6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits.

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

UI - Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

UI - II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22 du CU)

Article non réglementé

UI - II-3-b – Aménagement paysager

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

- Des écrans ou alignements plantés d'arbres de haute tige doivent être réalisés sur le pourtour de toutes installations industrielles ou d'entrepôts, à l'intérieur des parcelles concernées. Ils doivent respecter les règles de distance en usage.

UI - Article II-4 : Stationnement (R.151-44 du CU)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes applicables sont fixées dans les dispositions générales.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement :
Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

UI - III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38 du CU)

UI - Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47 et R151-48 du CU)

Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :
▪ Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
▪ Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

▪ Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publique (pour les routes départementales, les accès doivent faire l'objet d'une demande auprès du Conseil départemental).

Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte…).
2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.
3. Les voies nouvelles de plus de 50 m se terminant en impasse devront comprendre en partie terminale, une aire de retournement.

UI- Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49 du CU)

UI - III-2-a – Réseaux publics d'eau (L.151-39 du CU)

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

UI - III-2-b – Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

- Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

UI - III-2-c – Réseaux publics d'assainissement eaux pluviales

Eaux pluviales : Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, citerne,…).

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UI - III-2-d- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40 du CU)

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.

- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

CHAPITRE 4 – ZONE UIC

La zone Uic est une zone d'activités économiques destinés à regrouper les établissements à caractère commercial.

Uic - I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9 du CU)

Uic - Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30 du CU)

1° Exploitation agricole et forestière
Avec les sous-destinations suivantes :
- exploitation agricole,
- exploitation forestière.

2° Habitation
Avec les sous-destinations suivantes :
- logement,
- hébergement.

3° Equipements d'intérêt collectif et services publics
Avec les sous-destinations suivantes :
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- autres équipements recevant du public.
- établissements d'enseignement,
- établissement de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs.

4° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
Avec les sous-destinations suivantes :
- industrie,
- centre de congrès et d'exposition.

Uic - Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33 du CU)

1° Commerce et activités de service
Avec les sous-destinations suivantes :
- artisanat et commerce de détail (surface de vente minimale de 300 m²)
- restauration,
- commerce de gros (surface de vente minimale de 300 m²),

- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma.

3° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
Avec les sous-destinations suivantes :
- entrepôt,
- bureau.

Uic - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES (L.151-17, L.151-18 et L.151-21 du CU)

Uic - Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39 du CU)

Uic - II-1-a – Hauteur des constructions (L.151-18 du CU)

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Uic - II-1-b – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17 du CU)

1 - Par rapport à l'axe de la RN 164, voie express classée à grande circulation, le recul des constructions nouvelles ne pourra être inférieur à 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés.
Ce recul ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
-

2 – Par rapport aux autres routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à
- 35 m (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 785 ;
- 25 m pour le RD 14 ;
- 15 m pour la RD 48.

Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres. Toute adaptation à cette règle ne pourra se faire qu'avec l'accord express du gestionnaire de la RD.

3 - En zone Uic, les constructions doivent être édifiés avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publique ou privées, ou à l'alignement futur.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :
- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

Uic - II-1-c – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 du CU)

Règle générale

Les constructions doivent être édifiées :
- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;
- soit en ordre discontinu, la construction devant être implantée avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'une ou l'autre ou l'une et l'autre des limites séparatives.

Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :
- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages à caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, éoliennes, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Uic - II-1-d – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

Uic - II-1-e – Emprise au sol des constructions des constructions

Article non réglementé

Uic - Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42 du CU)

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs

dimensions ou de l'aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

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

3. L'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

4. Clôtures :

En limite des voies ou place, publiques ou privées et en limites séparatives:

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins) ou qu'elles assurent la séparation avec un fond voisin ou le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude de plus de 2 m.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes…).

Les clôtures à proximité des accès des établissements et des carrefours des voies routières doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements.

Les clôtures doivent être constituées prioritairement de talus planté de type bocager ou de haies bocagères ou si nécessaire de grillage vert ou de teinte sombre sur poteaux métalliques ou en bois pouvant être doublées de haies végétales sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

5. Tout projet de construction ou de requalification devra proposer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs.

6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits.

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

Uic - Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22 du CU)

Article non réglementé

II-3-b – Aménagement paysager

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

- Des écrans ou alignements plantés d'arbres de haute tige doivent être réalisés sur le pourtour de toutes installations industrielles ou d'entrepôts, à l'intérieur des parcelles concernées. Ils doivent respecter les règles de distance en usage.

Uic - Article II-4 : Stationnement (R.151-44 du CU)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes applicables sont fixées dans les dispositions générales.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38 du CU)

Uic - Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47 et R151-48 du CU)

Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :
▪ Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
▪ Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
▪ Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publique (pour les routes départementales, les accès doivent faire l'objet d'une demande auprès du Conseil départemental).

Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte…).
2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.
3. Les voies nouvelles de plus de 50 m se terminant en impasse devront comprendre en partie terminale, une aire de retournement.

Uic - Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49 du CU)

Uic - III-2-a – Réseaux publics d'eau (L.151-39 du CU)

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Uic - III-2-b – Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

- Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

Uic - III-2-c – Réseaux publics d'assainissement eaux pluviales

Eaux pluviales : Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, citerne,…).

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Uic- III-2-d- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40 du CU)

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.

- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

TITRE III -- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La **zone AU** est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont hiérarchisées comme suit :

Zones 1AU : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation,

La zone 1AU d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 3 secteurs :

- **1AUhc** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de type pavillonnaire.
- **1AUic**: secteur à vocation d'activité commerciale.
- **1AUt :** secteur à vocation d'accueil touristique.

Chaque zone 1AU ne peut être aménagée que sous réserve que les réseaux soient suffisants et que les projets envisagés soient compatibles avec une organisation fonctionnelle du secteur.

Les dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme s'appliquent sur le territoire communal

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme. Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Zones 2AU : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement collectif, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

- **2AU** : secteur à vocation d'**habitat et d'activités compatibles avec l'habitat**.

CHAPITRE 1 – ZONE 1AUB

La zone 1AUB, qui est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat dont la densité correspond à la zone UB, immédiatement urbanisable par une opération d'aménagement d'ensemble.

1AUB - I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9 du CU)

1AUB - Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30 du CU)

1° Exploitation agricole et forestière
Avec les sous-destinations suivantes :
- exploitation agricole,
- exploitation forestière.

2° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
Avec les sous-destinations suivantes :
- industrie,
- entrepôt,
- centre de congrès et d'exposition.

1 AUB - Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33 du CU)

1° Habitation
Avec les sous-destinations suivantes :
- logement,
- hébergement.

2° Commerce et activités de service
Avec les sous-destinations suivantes :
- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique.
- cinéma

3° Equipements d'intérêt collectif et services publics
Avec les sous-destinations suivantes :
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement,
- établissement de santé et d'action sociale,

- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

4° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
Avec les sous-destinations suivantes :
- bureau.

1AUB - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES (L.151-17, L.151-18 et L.151-21 du CU)

1AUB - Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39 du CU)

1AUB - II-1-a – Hauteur des constructions (L.151-18 du CU)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Secteur	Hauteur à l'égout ou à l'acrotère	Hauteur au faitage
AUB1	**10 m**	**14 m**
AUB	7 m	11 m
Annexes	3,5 m	5,5 m

La hauteur de la construction principale ne pourra excéder un maximum de **11 m** au faîtage et **7 m** à l'acrotère ou à l'égout pour la zone 1AUB et, **14 m** au faîtage et **10 m** à l'acrotère ou à l'égout pour la zone 1AUB1 (cœur de ville).

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

1AUB - II-1-b – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17 du CU)

1 - Par rapport à l'axe de la RN 164, voie express classée à grande circulation, le recul des constructions nouvelles ne pourra être inférieur à 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés.
Ce recul ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
-

2 – Par rapport aux autres routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à

- 35 m (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 785 ;
- 25 m pour le RD 14 ;
- 15 m pour la RD 48.

Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres. Toute adaptation à cette règle ne pourra se faire qu'avec l'accord express du gestionnaire de la RD.

3 - En zone 1AUB, **les constructions principales s'implanteront dans une bande comprise entre 0 et 7 m de la voie, ce qui permet à la fois des implantations en limite (pour des nouveaux quartiers plus dense) et en retrait**.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- en cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

1AUB - II-1-c – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 du CU)

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m.

Un recul de 3 m minimum pourra être imposé dans le cas où il existerait en limite séparative un talus ou une haie qu'il est préférable de conserver.
Les annexes s'implanteront soit en limites séparatives soit à une distance de ces limites au moins égale à 1 m.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

1AUB - II-1-d – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

1AUB - II-1-e – Emprise au sol des constructions des constructions

Article non réglementé

1AUB - Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42 du CU)

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des constructions environnantes de caractère ancien.
Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, …) portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des constructions environnantes de caractère ancien.
Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, …) portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
L'installation de conteneurs sans bardage à usage d'habitation ou d'abris de jardin ne sera pas autorisée.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

1 -Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2 - La simplicité des volumes sera recherchée.

3 - En façade sur rue, les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume, à l'architecture de la construction initiale.

4 - L'édification des bâtiments annexes donnant sur la rue sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

5 -Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

6. Clôtures :

Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ou non peints en limite du domaine public ;
- les éléments décoratifs en béton moulé en limite du domaine public ;
- les éléments en béton préfabriqué de couleur ciment en limite du domaine public ;
- les brises-vues synthétiques non – rigides ;
- les matériaux de fortune ;
- les toiles ou films plastiques ;
- les grillages doublés de toiles ou de films plastiques.

Les clôtures seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels ;
- des murs en pierres ou en parpaings pouvant être enduits;
- des murets bas en matériaux enduits pouvant alors être surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie;
- des écrans végétaux constitués d'essences locales
- des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés de végétation ;
- des éléments de clôtures (palissades ou autre) utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire), de préférences de type ajouré ou décalé pour les clôtures en limite de voie.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

En limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,60 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,

- de plus de 1,60m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, les murs-bahuts ne doivent pas dépasser 1 m,
- de plus de 1,60 m lorsqu'elles sont représentées par un grillage doublé d'une haie d'essences locales ou de talus naturels ou artificiels.

En limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,80 m du terrain naturel.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes…).

7 -Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

8 - Les antennes paraboliques ne pourront pas être implantées sur la façade donnant sur l'espace public.

Equipements d'intérêt collectif et de services publics

Ils peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

1AUB - Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

1AUB - II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22 du CU)

Article non réglementé

1AUB - II-3-b – Aménagement paysager

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

1AUB - Article II-4 : Stationnement (R.151-44 du CU)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes applicables sont fixées dans les dispositions générales.

Règles relatives au stationnement des vélos

– Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.
– Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement :
Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

1AUB - III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38 du CU)

1AUB - Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47 et R151-48 du CU)

Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :
▪ Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
▪ Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
▪ Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publique (pour les routes départementales, les accès doivent faire l'objet d'une demande auprès du Conseil départemental).

Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte…).
2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.

3. Les voies nouvelles de plus de 50 m se terminant en impasse devront comprendre en partie terminale, une aire de retournement.

1AUB - Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49 du CU)

1AUB - III-2-a – Réseaux publics d'eau (L.151-39 du CU)

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

1AUB - III-2-b – Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

- Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

1AUB - III-2-c – Réseaux publics d'assainissement eaux pluviales

Eaux pluviales : Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, citerne,…).

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

1AUB - III-2-d- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40 du CU)

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.

- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

CHAPITRE 2 – ZONE 1AUIC

La zone 1AUic est une zone à urbaniser d'activités économiques destinés à regrouper les établissements à caractère commercial.

1AUic - I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9 du CU)

1AUic - Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30 du CU)

1° Exploitation agricole et forestière
Avec les sous-destinations suivantes :
- exploitation agricole,
- exploitation forestière.

2° Habitation
Avec les sous-destinations suivantes :
- logement,
- hébergement.

3° Equipements d'intérêt collectif et services publics
Avec les sous-destinations suivantes :
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- autres équipements recevant du public.
- établissements d'enseignement,
- établissement de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs.

4° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
Avec les sous-destinations suivantes :
- industrie,
- centre de congrès et d'exposition.

1AUic - Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33 du CU)

1° Commerce et activités de service
Avec les sous-destinations suivantes :
- artisanat et commerce de détail (d'une surface de vente supérieure à 300 m²),

- restauration,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma.

3° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
Avec les sous-destinations suivantes :
- bureau.

1AUic - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES (L.151-17, L.151-18 et L.151-21 du CU)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39 du CU)

1AUic - II-1-a – Hauteur des constructions (L.151-18 du CU)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder un maximum de **12 mètres**.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

1AUic - II-1-b – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17 du CU)

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation : RN 164

En dehors des espaces urbanisés, les constructions sont interdites dans une bande de :

- **50 m** de part et d'autre de l'axe de la voie express **N 164** ;

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux installations ou constructions liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,

- aux bâtiments d'exploitation agricole,

- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Une étude « loi Barnier », annexée au présent rapport de présentation, a été réalisée afin de justifier la réduction du recul de 100 m à 50 m des constructions imposé le long de la RN 164 au niveau de la future zone 1AUic.

2. <u>Recul par rapport aux autres voies départementales, hors agglomération</u> :

Par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à

- 35 m (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 785, classée route principale sur le tronçon situé entre la RN 164 et la limite Nord de la commune de Pleyben.
- 20 m (ce recul est porté à 15 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 785, classée route secondaire sur le tronçon situé entre la limite sud de la commune de Pleyben et la RN 164.
- 20 m (ce recul est porté à 15 m pour les constructions autres que les habitations) pour le RD 14 et RD 48 (classées routes secondaires) ;

Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres. Toute adaptation à cette règle ne pourra se faire qu'avec l'accord express du gestionnaire de la RD.

3 – Par rapport aux autres voies, en zone 1AUic, les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publique ou privées, ou à l'alignement futur.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :
- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

<u>1AUic - II-1-c – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 du CU)</u>

Règle générale

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;
- soit en ordre discontinu, la construction devant être implantée avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'une ou l'autre ou l'une et l'autre des limites séparatives.

Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages à caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, éoliennes, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

1AUic - II-1-d – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

1AUic - II-1-e – Emprise au sol des constructions des constructions

Article non réglementé

1AUic - Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42 du CU)

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

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

3. L'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

4. Clôtures :

En limite des voies ou place, publiques ou privées et en limites séparatives:

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins) ou qu'elles assurent la séparation avec un fond voisin ou le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude de plus de 2 m.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes…).

Les clôtures à proximité des accès des établissements et des carrefours des voies routières doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements.

Les clôtures doivent être constituées prioritairement de talus planté de type bocager ou de haies bocagères ou si nécessaire de grillage vert ou de teinte sombre sur poteaux métalliques ou en bois pouvant être doublées de haies végétales sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

5. Dans le cas de plusieurs implantations de construction, le projet devra proposer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs.

6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits.

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

1AUic - Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

1AUic - II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22 du CU)

Article non réglementé

1AUic - II-3-b – Aménagement paysager

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

- Des écrans ou alignements plantés d'arbres de haute tige doivent être réalisés sur le pourtour de toutes installations industrielles ou d'entrepôts, à l'intérieur des parcelles concernées. Ils doivent respecter les règles de distance en usage.

1AUic - Article II-4 : Stationnement (R.151-44 du CU)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes applicables sont fixées dans les dispositions générales.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

1AUic - III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38 du CU)

1AUic - Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47 et R151-48 du CU)

Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :
▪ Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
▪ Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
▪ Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publique (pour les routes départementales, les accès doivent faire l'objet d'une demande auprès du Conseil départemental).

Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte…).
2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.
3. Les voies nouvelles de plus de 50 m se terminant en impasse devront comprendre en partie terminale, une aire de retournement.

1AUic - Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49 du CU)

1AUic - III-2-a – Réseaux publics d'eau (L.151-39 du CU)

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

1AUic - III-2-b – Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

- Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

1AUic- III-2-c – Réseaux publics d'assainissement eaux pluviales

Eaux pluviales : Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, citerne,…).

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

1AUic - III-2-d- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40 du CU)

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.

- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

CHAPITRE 3 – ZONE 1AUT

La zone 1AUt est une zone à urbaniser destinée à accueillir les installations publiques ou privées, liées aux activités de tourisme, de camping-caravaning, de loisirs et de sports.

1AUt - I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9 du CU)

1AUt - Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30 du CU)

1° Exploitation agricole et forestière
Avec les sous-destinations suivantes :
- exploitation agricole,
- exploitation forestière.

2° Commerce et activités de service
Avec les sous-destinations suivantes :
- artisanat,
- commerce de gros,
- cinéma.

3° Equipements d'intérêt collectif et services publics
Avec les sous-destinations suivantes :
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissement de santé et d'action sociale,
- établissements d'enseignement,
- salles d'art et de spectacles.

4° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
Avec les sous-destinations suivantes :
- industrie,
- entrepôt,
- centre de congrès et d'exposition.

1AUt - Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33 du CU)

1° Habitation
Avec les sous-destinations suivantes :
- logement,
- hébergement.

2° Commerce et activités de service
Avec les sous-destinations suivantes :

- commerce de détail,
- restauration,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique.

2° Equipements d'intérêt collectif et services publics
Avec les sous-destinations suivantes :
- autres équipements recevant du public.
- équipements sportifs.

3° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
Avec les sous-destinations suivantes :
- bureau.

1AUt - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES (L.151-17, L.151-18 et L.151-21 du CU)

1AUt - Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39 du CU)

1AUt - II-1-a – Hauteur des constructions (L.151-18 du CU)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant affouillement ou exhaussement du sol) jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 8 m au faîtage et 5 m à l'acrotère ou à l'égout.

1AUt - II-1-b – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17 du CU)

1 – Par rapport à la route départementale 785, hors agglomération, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 20 m.

Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres. Toute adaptation à cette règle ne pourra se faire qu'avec l'accord express du gestionnaire de la RD.

2 – Le long des autres voies, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par à l'alignement des voies ou places, publiques ou privées.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :
- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

1AUt - II-1-c – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 du CU)

Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées :
- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;
- soit en ordre discontinu, la construction devant être implantée avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'une ou l'autre ou l'une et l'autre des limites séparatives.

Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :
- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages à caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, éoliennes, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

1 AUt - II-1-d – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

1 AUt - II-1-e – Emprise au sol des constructions des constructions

Article non réglementé

1AUt - Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42 du CU)

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

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

3. L'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

4. Clôtures :

En limite des voies ou place, publiques ou privées et en limites séparatives:

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins) ou qu'elles assurent la séparation avec un fond voisin ou le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude de plus de 2 m.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes…).

Les clôtures à proximité des accès des établissements et des carrefours des voies routières doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements.

Les clôtures doivent être constituées prioritairement de talus planté de type bocager ou de haies bocagères ou si nécessaire de grillage vert ou de teinte sombre sur poteaux métalliques ou en bois pouvant être doublées de haies végétales sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

5. Tout projet de construction ou de requalification devra proposer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs.

6. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes…).

7. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

8. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits.

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

9. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

1AUt - Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

1AUt - II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22 du CU)

Article non réglementé

1AUt - II-3-b – Aménagement paysager

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

1AUt - Article II-4 : Stationnement (R.151-44 du CU)

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

1AUt - III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38 du CU)

1AUt- Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47 et R151-48 du CU)

Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :
▪ Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
▪ Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
▪ Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publique (pour les routes départementales, les accès doivent faire l'objet d'une demande auprès du Conseil départemental).

Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte…).
2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.
3. Les voies nouvelles de plus de 50 m se terminant en impasse devront comprendre en partie terminale, une aire de retournement.

1AUt- Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49 du CU)

1AUt - III-2-a – Réseaux publics d'eau (L.151-39 du CU)

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

1AUt - III-2-b – Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

- Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

1AUt - III-2-c – Réseaux publics d'assainissement eaux pluviales

Eaux pluviales : Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, citerne,…).

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

1AUt - III-2-d- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40 du CU)

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.

- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

TITRE IV -- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone est concernée par un périmètre de protection un captage d'eau potable ; il convient de se référer à ce document en annexe du PLU.

Sur la commune, elle comprend 3 sous-secteurs particuliers :

- **AS1** : sous-secteur qui correspond aux parties du territoire à dominante naturelle comprises dans le périmètre A de protection rapprochée d'un captage d'eau potable.
- **AS2 :** sous-secteur qui correspond aux parties du territoire à dominante naturelle comprises dans le périmètre B de protection rapprochée d'un captage d'eau potable.
- **Ai** : sous-secteur correspondant aux secteurs comprenant des activités économiques autres qu'agricoles. Il s'agit de secteurs où la création de nouveaux bâtiments à vocation d'activités économiques autres qu'à destination d'exploitation agricole peut être autorisée.

A - I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9 du CU)

A - Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30 du CU)

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article I-2.

1. **Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23° du code de l'Urbanisme** sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers….).

2. **Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23° du code de l'Urbanisme** sont interdits tout exhaussement et affouillement, à l'exception liés de ceux mentionnés à l'article A.I-2. Aucune nouvelle construction ne sera autorisée sur une bande de 10 m le long des berges des cours d'eau.

A - Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33 du CU)

Sont admis en zone A:

1. **Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles :**

- Les constructions à usage de logements de fonction (au maximum 2 si le besoin est avéré) ; il s'agit des constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation.

  Elles seront autorisées à condition que :
  - il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation,
  - elles soient édifiées soit sur le siège de l'exploitation, à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation ou à proximité immédiate d'un ensemble bâti,
  - et à condition que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone,
  - que la construction neuve ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher.

  Un seul logement de fonction par exploitant sera autorisé.

- L'extension mesurée des constructions à usage de logement de fonction : la surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30% de la surface de plancher existante,
  - ou 40 m² de surface de plancher nouvellement créée.

  La surface de plancher définitive du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².

  N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

  Pour les constructions à usage de logement de fonction de qualité architecturale ou patrimoniale identifiées au document graphique au titre de la Loi Paysage (élément de patrimoine bâti à protéger), l'extension de l'habitation sera autorisée sans condition de surface à condition qu'elle soit réalisée en harmonie avec les volumes existants.

- La construction d'annexes, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une construction à usage de logement de fonction ou d'habitation, avec une bonne intégration paysagère et à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas 30 m² et de respecter les hauteurs maximales définies à l'article A10. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale dans une enveloppe de 20 m autour de l'habitation principale.

- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes…) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

- Les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.

- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à

usage agricole, nécessaires à la protection contre l'incendie, à la protection de la ressource en eau potable, ou à la régulation des cours d'eau et eaux pluviales, à la prévention des inondations, à des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.

- L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

2. Peut également être autorisé :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone ou si les réseaux ne sont pas présents ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions.

- Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- L'extension des bâtiments d'habitation dont la surface totale initiale est supérieure à 60 m² dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette extension ne sera autorisée que sous réserve que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30% de la surface de plancher existante,
  - ou 40 m² de surface de plancher nouvellement créée.

  En tout état de cause, la surface de plancher définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 250 m².

  N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.
- La construction d'annexes, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une construction à usage d'habitation, avec une bonne intégration paysagère et à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas 30 m² et de respecter les hauteurs maximales définies à l'article A10. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale dans une enveloppe de 20 m autour de l'habitation principale.
- Les piscines dont la superficie du bassin n'excédera pas 50 m². Les piscines doivent également être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale dans une enveloppe de 20 m autour de l'habitation principale.
- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes ainsi que l'aménagement sans changement de destination de bâtiments annexes existants : granges, garages …
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs et la toiture, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment d'origine (volume, hauteur, aspect, …).
- Conformément à l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique, en termes d'usage, de volume et d'aspect, sans possibilité de changement de destination, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

4. Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23° du code de l'Urbanisme, sont admis :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune …).
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Tout nouveau : installation, ouvrage, remblai et épi, dans le lit mineur d'un cours d'eau, constituant un obstacle à la continuité écologique (rubrique 3.1.1.10) et soumis au régime de déclaration ou d'autorisation au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement n'est permis sur le territoire du SAGE de l'Aulne que dans les cas suivants :

- Si le projet est déclaré d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG, PIG) qui comprendra des mesures d'évitement, correctives et, à défaut, des mesures compensatoires pour les impacts résiduels répondant aux objectifs du Plan d'Aménagement de Gestion durable.

Ou

- Aux opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau contribuant à l'atteinte du bon état

Ou

- Aux opérations contribuant à la protection de personnes ou de biens existants, qui comprendront des mesures d'évitement, correctrices et, à défaut, des mesures compensatoires pour les impacts résiduels répondant aux objectifs du PAGD.

5. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont admis uniquement les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue.

Sont admis uniquement en zone Ai :

1. Les constructions à usage de bâtiments d'activités et leurs extensions.

2. Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

3. La rénovation des bâtiments existants à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.

Sont admis uniquement en zone As1 :

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées par les arrêtés préfectoraux qui règlementent les périmètres A de protection des captages d'eau potable.

Sont uniquement admis en zone As2 :

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées par les arrêtés préfectoraux qui règlementent les périmètres B de protection des captages d'eau potable.

A - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES (L.151-17, L.151-18 et L.151-21 du CU)

A - Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39 du CU)

A - II-1-a – Hauteur des constructions (L.151-18 du CU)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres (2 niveaux, soit R+1).
- La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut.
- Dans le cadre de travaux d'extension ou de réhabilitation de construction existante la hauteur initiale pourra être respectée sans être augmentée.

A - II-1-b – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17 du CU)

1 - Par rapport à l'axe de la RN 164, voie express classée à grande circulation, le recul des constructions nouvelles ne pourra être inférieur à 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés.
Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2 – Par rapport aux autres routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à

- 35 m (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 785 ;
- 25 m pour le RD 14 ;
- 15 m pour la RD 48.

Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres. Toute adaptation à cette règle ne pourra se faire qu'avec l'accord express du gestionnaire de la RD.

3 –En dehors de ces cas, les constructions seront implantées à au moins :

- 5 m de l'alignement des voies,
- 10m des rives des cours d'eau.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

A - II-1-c – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 du CU)

Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;
- soit en ordre discontinu, la construction devant être implantée avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'une ou l'autre ou l'une et l'autre des limites séparatives.

Les annexes seront implantées en limite séparative ou en retrait de 2 mètres minimum.

Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages à caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, éoliennes, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

A - II-1-d – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

A - II-1-e – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes est limitée à 30 m².

A - Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42 du CU)

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des constructions environnantes de caractère ancien.
- Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, …) portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

1 - Matériaux et couleurs

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

2 - Clôtures

Il sera préféré, de façon générale, le maintien des talus et des haies naturelles ainsi que les murs et murets de qualité.

Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ou non peints en limite du domaine public ;
- les éléments décoratifs en béton moulé en limite du domaine public ;
- les éléments en béton préfabriqué de couleur ciment en limite du domaine public ;
- les brises-vues synthétiques non – rigides ;
- les matériaux de fortune ;
- les toiles ou films plastiques ;
- les grillages doublés de toiles ou de films plastiques.

Les clôtures seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels ;
- des murs en pierres ou en parpaings pouvant être enduits;
- des murets bas en matériaux enduits pouvant alors être surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie;
- des écrans végétaux constitués d'essences locales

- des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés de végétation ;
- des éléments de clôtures (palissades ou autre) utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire), de préférences de type ajouré ou décalé pour les clôtures en limite de voie.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

En limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,60 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,
- de plus de 1,60 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, les murs-bahuts ne doivent pas dépasser 0,80 m.

En limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,80 m du terrain naturel.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes…).

3 - Les bardages en ardoises sont proscrits.

4 - Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

5 - Les antennes paraboliques ne pourront pas être implantées sur la façade donnant sur l'espace public.

Equipements d'intérêt collectif et de services publics

Ils peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

A - Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

A - II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22 du CU)

Article non réglementé

A - II-3-b – Aménagement paysager

- Des espaces boisés sont classés au titre des articles L.113-1 à L.113-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Un écran végétal d'essences locales et de taille adaptée doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

- Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant leur bonne insertion dans l'environnement.

A - Article II-4 : Stationnement (R.151-44 du CU)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes applicables sont fixées dans les dispositions générales.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

A - III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38 du CU)

A - Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47 et R151-48 du CU)

Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :
▪ Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
▪ Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
▪ Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publique (pour les routes départementales, les accès doivent faire l'objet d'une demande auprès du Conseil départemental).

Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte…).
2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.
3. Les voies nouvelles de plus de 50 m se terminant en impasse devront comprendre en partie terminale, une aire de retournement.

A - Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49 du CU)

A - III-2-a – Réseaux publics d'eau (L.151-39 du CU)

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

A - III-2-b – Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

- Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A- III-2-c – Réseaux publics d'assainissement eaux pluviales

Eaux pluviales : Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, citerne,…).

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

A - III-2-d- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40 du CU)

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.

- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

TITRE V -- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone est concernée par un périmètre de protection un captage d'eau potable ; il convient de se référer à ce document en annexe du PLU.

N - I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9 du CU)

N- Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30 du CU)

Sur la commune, elle comprend 9 sous-secteurs particuliers :

- **NS1** : sous-secteur qui correspond aux parties du territoire à dominante naturelle comprises dans le périmètre A de protection rapprochée d'un captage d'eau potable.
- **Ni** : sous-secteur correspondant aux secteurs comprenant des activités économiques. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où l'extension des bâtiments à vocation d'activités économiques peut être autorisée.
- **Nin :** sous- secteur correspondant à la zone inondable de Pont Coblant
- **Ntin :** sous-secteur correspondant aux secteurs comprenant des activités touristiques. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée où l'extension des bâtiments à vocation d'hébergement et d'activités touristiques peut être autorisée (zone inondable).
- **Ne** : sous - secteur réservé à la station d'épuration
- **Nd** : sous-secteur réservé au traitement des déchets
- **NL :** sous-secteur réservé aux aménagements légers de loisirs

N - I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9 du CU)

N - Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30 du CU)

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article NI-2.

1. **Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23° du code de l'Urbanisme** sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers….).

2. **Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23° du code de l'Urbanisme** sont interdits tout exhaussement et affouillement, à l'exception liés de ceux mentionnés à l'article A.I-2. Aucune nouvelle construction ne sera autorisée sur une bande de 10 m le long des berges des cours d'eau.

N - Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33 du CU)

Sont admis en zone N :

1.

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone ou si les réseaux ne sont pas présents ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions.

- Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- L'extension des bâtiments d'habitation dont la surface totale initiale est supérieure à 60 m² dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette extension ne sera autorisée que sous réserve que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30% de la surface de plancher existante,
  - ou 40 m² de surface de plancher nouvellement créée.

  En tout état de cause, la surface de plancher définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 250 m².

  N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

- La construction d'annexes, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une

construction à usage d'habitation, avec une bonne intégration paysagère et à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas 30 m² et de respecter les hauteurs maximales définies à l'article A10. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale dans une enveloppe de 20 m autour de l'habitation principale.

- Les piscines dont la superficie du bassin n'excédera pas 50 m². Les piscines doivent également être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale dans une enveloppe de 20 m autour de l'habitation principale.
- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes ainsi que l'aménagement sans changement de destination de bâtiments annexes existants : granges, garages …
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs et la toiture, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment d'origine (volume, hauteur, aspect, …).
- Conformément à l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique, en termes d'usage, de volume et d'aspect, sans possibilité de changement de destination, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

2. **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3. **Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23° du code de l'Urbanisme, sont admis :**

   les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune …).

   les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

   les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Tout nouveau : installation, ouvrage, remblai et épi, dans le lit mineur d'un cours d'eau, constituant un obstacle à la continuité écologique (rubrique 3.1.1.10) et soumis au régime de déclaration ou d'autorisation au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement n'est permis sur le territoire du SAGE de l'Aulne que dans les cas suivants :

- Si le projet est déclaré d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG, PIG) qui comprendra des mesures d'évitement, correctives et, à défaut, des mesures compensatoires pour les impacts résiduels répondant aux objectifs du Plan d'Aménagement de Gestion durable.

Ou

- Aux opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau contribuant à l'atteinte du bon état

Ou

- Aux opérations contribuant à la protection de personnes ou de biens existants, qui comprendront des mesures d'évitement, correctrices et, à défaut, des mesures compensatoires pour les impacts résiduels répondant aux objectifs du PAGD.

4. **Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont admis** uniquement les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue.

Sont admis uniquement en zone Ns1 :

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées par les arrêtés préfectoraux qui règlementent les périmètres A de protection des captages d'eau potable.

Sont admis uniquement en zone Ni :

1. L'extension mesurée des bâtiments d'activités existants : la surface de plancher sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU, en une ou plusieurs fois :

- 30% de la surface de plancher existante,

- ou 50 m² de surface de plancher nouvellement créée.

N.B. : La règle ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

2. Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Sont admis uniquement en zone Nin et Ntin, les travaux et ouvrages destinées à réduire les risques d'inondation :

1. Les travaux de reconstruction à l'identique, après sinistre, à condition

- que ces constructions ne constituent pas un obstacle majeur à l'écoulement des crues,

- qu'ils ne compromettent pas la réalisation d'ouvrages, d'aménagement ayant pour objectif la lutte contre le risque d'inondation ou rendant celle-ci difficile,

-qu'ils prévoient la mise en sécurité des équipements (électriques notamment).

2. Les travaux de réhabilitation seront réalisés de façon à assurer la mise en sécurité des installations en prenant en compte les niveaux relevés lors des dernières crues.

3. L'extension mesurée des constructions existantes : la surface de plancher sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU, en une ou plusieurs fois :

- 30% de la surface de plancher existante,

- ou 50 m² de surface de plancher nouvellement créée.

La surface de plancher définitive du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 300 m².

N.B. : La règle ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

Ces extensions seront possibles en tenant compte d'une cote égale à celle atteinte lors des crues de 2000 augmentée de 40 cm. Les extensions seront réalisées sur poteaux afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux.

Sont admises en zone NL :

Les installations de sports et de loisirs :

- les aires de jeux, de sports et de loisirs ;
- les travaux ou aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur.

Sont admis en zone Ne :

Les constructions et installations liées et nécessaires au traitement des eaux usées : station d'épuration, lagunage…

Sont admis en zone Nd :

Les ouvrages et installations nécessaires à la gestion et au traitement des déchets.

N - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES (L.151-17, L.151-18 et L.151-21 du CU)

N - Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39 du CU)

N - II-1-a – Hauteur des constructions (L.151-18 du CU)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres (2 niveaux, soit R+1).
- La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut.
- Dans le cadre de travaux d'extension ou de réhabilitation de construction existante la hauteur initiale sera respectée sans être augmentée.

N - II-1-b – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17 du CU)

1 - Par rapport à l'axe de la RN 164, voie express classée à grande circulation, le recul des constructions nouvelles ne pourra être inférieur à 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés.
Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2 – Par rapport aux autres routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à

- 35 m (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 785 ;
- 25 m pour le RD 14 ;
- 15 m pour la RD 48.

Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres. Toute adaptation à cette règle ne pourra se faire qu'avec l'accord express du gestionnaire de la RD.

3 – En dehors de ces cas, les constructions devront être implantées :

- Soit en recul de 5 m minimum, par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou privées ou à l'alignement futur,
- Soit avec le même recul que celui des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

N - II-1-c – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 du CU)

Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;
- soit en ordre discontinu, la construction devant être implantée avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'une ou l'autre ou l'une et l'autre des limites séparatives.

Les annexes seront implantées en limite séparative ou en retrait de 2 mètres minimum.

Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages à caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, éoliennes, château d'eau…), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

N - II-1-d – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

N - II-1-e – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes est limitée à 30 m².

N - Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42 du CU)

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des constructions environnantes de caractère ancien.
- Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, …) portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

1 - Matériaux et couleurs

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

2 - Clôtures

Il sera préféré, de façon générale, le maintien des talus et des haies naturelles ainsi que les murs et murets de qualité.

Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ou non peints en limite du domaine public ;
- les éléments décoratifs en béton moulé en limite du domaine public ;
- les éléments en béton préfabriqué de couleur ciment en limite du domaine public ;
- les brises-vues synthétiques non – rigides ;
- les matériaux de fortune ;
- les toiles ou films plastiques ;
- les grillages doublés de toiles ou de films plastiques.

Les clôtures seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels ;

- des murs en pierres ou en parpaings pouvant être enduits;
- des murets bas en matériaux enduits pouvant alors être surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie;
- des écrans végétaux constitués d'essences locales
- des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés de végétation ;
- des éléments de clôtures (palissades ou autre) utilisant des matériaux présentant un aspect naturel (bois ou matériaux d'aspect similaire), de préférences de type ajouré ou décalé pour les clôtures en limite de voie.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

En limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,60 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,
- de plus de 1,60 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, les murs-bahuts ne doivent pas dépasser 0,80 m.

En limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 1,80 m du terrain naturel.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes…).

3 - Les bardages en ardoises sont proscrits.

4 - Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux), ..., ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

5 - Les antennes paraboliques ne pourront pas être implantées sur la façade donnant sur l'espace public.

Equipements d'intérêt collectif et de services publics

Ils peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

N - Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

N - II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22 du CU)

Article non réglementé

N - II-3-b – Aménagement paysager

- Des espaces boisés sont classés au titre des articles L.113-1 à L.113-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Un écran végétal d'essences locales et de taille adaptée doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

- Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant leur bonne insertion dans l'environnement.

N - Article II-4 : Stationnement (R.151-44 du CU)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes applicables sont fixées dans les dispositions générales.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

N - III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38 du CU)

N - Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47 et R151-48 du CU)

Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :
▪ Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
▪ Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
▪ Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publique (pour les routes départementales, les accès doivent faire l'objet d'une demande auprès du Conseil départemental).

Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte…).
2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.
3. Les voies nouvelles de plus de 50 m se terminant en impasse devront comprendre en partie terminale, une aire de retournement.

N - Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49 du CU)

N - III-2-a – Réseaux publics d'eau (L.151-39 du CU)

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

N - III-2-b – Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

- Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

N - III-2-c – Réseaux publics d'assainissement eaux pluviales

Eaux pluviales : Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, citerne,…).

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

N - III-2-d- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40 du CU)

- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les lignes publiques de téléphone, d'électricité de réseaux câblés ainsi que les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.

- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

TITRE VI -- TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles cités ci-dessous. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts.

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :
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, des plantations d'alignements.

Article L.113-2 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 aux chapitres Ier et II du titre Ier 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.

Article L.421-4 du Code de l'Urbanisme :
Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.
Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.
Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L.113-1, L.151-19 ou L.151-23 ou classé en application de l'article L.113-1.

Article R.421-23 – alinéa g du Code de l'Urbanisme :

Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L.113-1

TITRE VII – ELEMENTS DE PAYSAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article L.421-4 DU CODE DE L'URBANISME

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L.113-1, L.151-19 ou classé en application de l'article L.113-1.

TITRE VIII -- STATIONNEMENT

ARTICLE L.111-19 DU CODE DE L'URBANISME

Nonobstant toute disposition contraire du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

ARTICLE L.111-20 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L.212-7 et L.212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

ARTICLE L.111-21 DU CODE DE L'URBANISME

Les dispositions des articles L.111-19 et L.11-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

ANNEXES

Annexe n°1 : liste des espèces invasives avérées sur le territoire du PNRA

- Ail à trois angles (*Allium triquetum* L.)
- griffe de sorcière (*Carpobrotus acinaciformis / edulis*)
- Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn)
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera* Royle)
- Renouée à épis nombreux (*Polygonum polystachyum* C. F. W. Meissn)
- Renouée du Japon (*Reynoutria japonica* Houtt)
- Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis / x bohemica*)
- Laurier palme (Prunus laurocerasus L.)
- Rhododendron pontique (*Rhododendron ponticum* L.)
- Arbre aux papillons (*Buddleia davidi*i Franch)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier) > cette plante est dangereuse car elle cause des blessures importantes

En plus :
- Mimosa (*Acacia dealbata* Link) > le mimosa est en passe d'être classé dans les invasives avérées

(*plante invasive **: plante non indigène ayant, dans son territoire d'introduction, un caractère envahissant avéré et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques).**

Annexe n°2 : liste (non exhaustive) des essences traditionnelles du bocage

ARBRES	ARBUSTES
Alisier terminal	Ajoncs (*Ulex*)
Aulne glutineux (*Alnus glutmosa*)	Bourdaine (*Rhamnus frangula*)
Aulne à feuille à cœur (*Alnus corciata*)	Buis (*Buxus*)
Aulne rouge (*Alnus ruba*)	Cerisier à grappes (*Prunus padus*)
Bouleau blanc (*Betula verrucosa*)	Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*)
Cerisier tardif (*Prunus serotina*)	Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
Châtaignier (*Castanea sativa*)	Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Chêne pédonculé (*Quercus pedonculata, Quercus robur*)	Érable champêtre (*Acer campestris*)
Chêne rouge d'Amérique (*Quercus borealis*)	Framboisier (*Ribes ideaus*)
Chêne rouvre ou sessile (*Quercus sessiflora ou petrae*)	Fusain d'Europe (*Evonymus europeus*)
Cormier.	Genêt à balai (*Cytisus scoparius*)
Érable sycomore (*Acer pseudo platanus*)	Houx commun (*Ilex aquifolium*)
Frêne commun (*Fraximus excelsior*)	If (*Taxus bacata*)
Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)	Néflier (*Maerpilus germanica*)
Merisier des bois (*Prumus avium*)	Noisetier ou coudrier (*Corylus avellana*)
Noyer commun (*Juglans regia*)	Osier (*Salix vinimalis*)
Orme champêtre (*Ulmus campestris*)	Poirier sauvage (*Pyrus communis*)
Orme (*Ulmus resista*)	Pommier commun (*Malus*)
Robinier faux acacia (*Robinia pseudo acacia*)	Prunellier (*Prunus spinosa*)
Tilleul à petites feuilles (*Titia cordata*)	Prunier myrobolan (*Prumus cerasifera*)
Tilleul à grandes feuilles (*Titia platyphillos*)…	Saule blanc (*Salix caprea*)
	Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*)
	Sureau noir (*Sambucus nigra*)
	Troène de Chine
	Viorne obier (*Viburnum opuluse*)…

Annexe n°3 : Gestion des déchets

PROPOSITION PLU PLEYBEN

I / Objectifs généraux sur la gestion des déchets (OAP)

Dans le cadre de la révision des PLU, La CCPCP a pour objectif d'appliquer des dispositions de gestion des déchets cohérentes avec :

- Le schéma de collecte mis en place ;
- La qualité de service à l'usager attendue ;
- Les règles de sécurité des collectes ;
- Résorber les problèmes d'insalubrité et d'occupation de l'espace public lors des opérations sur l'existant.

II/ Prescriptions techniques sur la gestion des déchets (règlement)

1. Le service « Collecte de déchets » :

1.1 Les ordures ménagères et déchets assimilés (collecte traditionnelle) :

La collecte des ordures ménagères et déchets assimilés non recyclés s'effectue dans des bacs roulants normalisés de couleur verte. Elle est réalisée en porte à porte ou en point de regroupement. Les bacs sont mis à disposition par la CCPCP et sont assignés uniquement à une adresse.

1.2 Les emballages ménagers (collecte sélective) (hors verre) :

La collecte sélective des emballages ménagers s'effectue dans des bacs roulants normalisés de couleur jaune. Elle est réalisée en porte à porte ou en point de regroupement. Les bacs sont mis à disposition par la CCPCP et sont assignés uniquement à une adresse.

1.3 Le verre (collecte en apport volontaire) :

Le verre d'emballage est collecté en apport volontaire dans des conteneurs spécialisés. Ils sont répartis sur le territoire à raison d'un pour 500 habitants environ.

1.4 Les autres déchets ménagers : l'apport volontaire en déchetteries :

Les habitants de la commune peuvent utiliser les 3 déchèteries de la CCPCP.

Sont collectés en déchetteries :

- Les encombrants (mobilier, électroménager, emballages volumineux...),
- Les déchets verts (tailles et tontes),

- Les gravats,
- Les Déchets Dangereux des Ménages (batteries, solvants, produits phytosanitaires, peintures, tubes fluorescents, produits mercuriels, radiographies, piles, huiles de vidange...),
- Les déchets recyclables (verre, papier, cartons...)
- Les incinérables,
- Le bois,
- Le mobilier,
- La ferraille,
- Etc.....

2/ Dispositions réglementaires concernant le service

La Communauté de Commune a pour compétence la collecte des déchets des ménages. Pour les déchets assimilés produits par les activités professionnelles, privées ou publiques, la CCPCP mets à disposition des bacs de 660L ou 770L. La construction de locaux autres que ceux à usage d'habitation n'est donc pas concernée par ce document. Néanmoins, le maître d'œuvre d'un bâtiment devra évaluer la nature et les volumes de déchets attendus, et prévoir, puis dimensionner les locaux et les accès en conséquence. Pour cela, il pourra s'inspirer des recommandations des articles suivants.

1.1 Service :

Seuls les déchets stockés dans des contenants autorisés (bacs roulants verts et jaune) sont apportés au point de collecte par les usagers.

Les bacs roulants devront être alignés en bordure de trottoir, les poignées dirigées vers la chaussée.

Les récipients autorisés sont présentés ou accessibles pour la collecte, à leur adresse la veille du jour de la collecte jusqu'à ce qu'ils soient collectés.

Les bacs roulants ne doivent pas rester en permanence sur le domaine public. Aussi, ils seront rentrés immédiatement après le passage du camion de collecte.

La présentation des déchets dans de simples sacs plastiques est interdite (sauf en cas de grève prolongée).

Les bacs seront stockés dans un ou des emplacements respectant l'hygiène et la sécurité des habitants et du personnel de collecte.

2.2 Voies d'accès

La collecte est effectuée en marche avant pour assurer la sécurité du personnel, des usagers et des riverains. Dans tous les cas, le regroupement des bacs sera privilégié afin d'optimiser leur collecte.

2.2.1. Voies publics ou privées permettant le passage du véhicule de collecte

Les véhicules de collecte ne circulent sur une voie privée que si celle-ci permet une circulation sans marche arrière, ou si les impasses comportent à leur extrémité une aire de retournement conforme à l'une des aires types définies ci-après. Des marches arrières ne seront effectuées,

par le véhicule de collecte, que sur les aires de retournement types 3 et 4. Dans les deux cas les conditions listées de a) à o) doivent être respectées.
Les Prescriptions de la Communauté de Communes pour le passage de la collecte sur l'ensemble des voies de collecte :
A) L'entrée n'est fermée par aucun obstacle (portail, barrière, borne ...) ou si c'est le cas, il faut nous fournir un moyen d'accès pour chaque véhicule de collecte et de maintenance,
b) Le véhicule de collecte peut circuler suivant les règles du Code de la route, en marche avant selon les recommandations de la R437, et suivant le respect des principes généraux énoncés dans le code du travail à l'article L. 230-2 ;
c) Sa largeur de la voie est au minimum de 55 m hors obstacles (trottoirs, bacs à fleurs, bornes, arbres ...) dans une voie à double sens et 3.5m à sens unique,
d) La structure de la chaussée supporte le passage d'un véhicule poids lourds dont la charge est de 13 tonnes par essieu,
e) La chaussée ne présente pas de forte rupture de pente ou d'escaliers,
f) La chaussée n'est pas entravée de dispositifs type "gendarmes couchés". Il est toléré des ralentisseurs à condition qu'ils soient conformes à la norme NF 98-300 et au décret 94-447 du 27 mai 1994. Les ralentisseurs de type trapézoïdal sont préconisés afin de faciliter les conditions de circulation,
g) La chaussée n'est pas glissante (neige, verglas, huile ...) ou encombrée par tout type d'objet ou dépôt,
h) Les obstacles aériens sont placés hors gabarit routier, soit à une hauteur supérieure ou égale à 4,50 m,
i) La chaussée ne présente pas un virage trop prononcé, ne permettant pas au véhicule de tourner.
Le rayon externe des virages ne sera pas inférieur à 12,50 m, hors stationnement,
j) Les pentes longitudinales des chaussées sont inférieures à 12 % dans les tronçons où le véhicule de collecte ne doit pas s'arrêter pour collecter et à 10 % lorsqu'il est susceptible de collecter,
k) La circulation sur cette voie n'est pas entravée par le stationnement gênant de véhicule(s).
l)Les arbres et haies sont correctement élagués de manière à permettre le passage du véhicule de collecte, soit une hauteur supérieure ou égale à 4,50 m et correctement tailler dans le retrait de la chaussée,
m) La chaussée est toujours maintenue en bon état d'entretien (sans nid de poule ni déformation), et son revêtement ne doit pas être friable,
n) En cas de travaux publics ou privés, rendant l'accès aux voies ou immeubles impossible ou dangereux pour le véhicule et/ou le personnel de collecte, le maître d'œuvre sera tenu de laisser un ou plusieurs accès sécurisés permettant au personnel de collecte d'approcher les contenants autorisés au passage du véhicule de collecte. L'arrêté de circulation devra être transmis au service par la commune concernée.
Dans le cas où ce type d'accès est impossible, le maître d'œuvre qu'il soit public ou privé sera tenu d'apporter à un point de collecte desservi les contenants autorisés non accessibles, puis de ramener les bacs roulants à leur point initial. Ce point de collecte sera un des points de regroupement temporaire fixé par la CCPCP et le maitre d'œuvre. Dans certains cas, il pourra être demandé au maître d'œuvre de mettre à disposition des bacs collectifs pendant la durée du chantier.

En outre, la collecte dans les voies privées est assujettie à la signature préalable d'une convention entre la CCPCP et les riverains.

2.2.2 Voies privées ne permettant pas le passage du véhicule de collecte

La collecte est assurée en tête de voie à partir d'un point de, en limite d'alignement.