CIDERAL

PLUI // PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Règlement

PIÈCE 4.2 DU DOSSIER DE PLUI

PLUI ARRÊTÉ LE : 24 mai 2016

PLUI APPROUVÉ le 5 septembre 2017

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1
INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT 2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 3
Chapitre 1 : Dispositions applicables à toutes les zones 4
Chapitre 2 : Définitions 22
TITRE II : LES ZONES URBAINES 25
Chapitre 1 : règlement applicable à la zone UA 26
Chapitre 2 : règlement applicable à la zone UB 37
Chapitre 3 : règlement applicable à la zone UC 47
Chapitre 4 : règlement applicable à la zone UH 58
Chapitre 5 : règlement applicable à la zone UG 67
Chapitre 6 : règlement applicable à la zone UE 74
Chapitre 7 : règlement applicable à la zone UL 83
Chapitre 8 : règlement applicable à la zone UY 91
Chapitre 9 : règlement applicable à la zone UZ 102
TITRE III : LES ZONES A URBANISER 112
Chapitre 1 : règlement applicable à la zone 1AUa 113
Chapitre 2 : règlement applicable à la zone 1AUe 124
Chapitre 3 : règlement applicable à la zone 1AUL 132
Chapitre 4 : règlement applicable à la zone 1AUenr 140
Chapitre 5 : règlement applicable à la zone 1AUY 144
Chapitre 6 : règlement applicable à la zone 2 AU 154
TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES 158
Chapitre 1 : règlement applicable à la zone A 159
TITRE IV : LES ZONES NATURELLES 169
Chapitre 1 : règlement applicable aux zones naturelles 170

INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT

Le règlement de PLU détermine le droit des sols en lien avec le règlement graphique.
Le règlement graphique reporte les différentes zones du PLU ainsi que des indications renvoyant à des dispositions règlementaires:

- Les périmètres d'OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité à l'exception des dispositions traduites dans le règlement qui s'appliquent en conformité.
- Les emplacements réservés
- Les espaces boisés classés
- Les éléments de paysage bâti ou naturel protégés

Les différentes servitudes applicables doivent également être prises en compte pour compléter le règlement car elles sont susceptibles de restreindre les possibilités de construction ou d'aménagement.
Le chapitre « dispositions générales » permet de prendre en compte l'ensemble des règles applicables au-delà du règlement propre au PLUI de la CIDERAL.

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

CIDERAL PLUI

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire intercommunal de la CIDERAL. Il concerne toutes utilisations et occupations du sol qu'elles soient soumises ou non à décision.

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

Dispositions d'ordre public, restant applicables même en présence d'un PLU

Les dispositions du présent règlement s'appliquent en lieu et place des articles R. 111-1 à R. 111-24-2 du Code de l'urbanisme (dit « Règlement National d'Urbanisme), **à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R11-27 rappelés ci-dessous :**

Article R111-2 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 R111-4 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 R111-20 du code de l'urbanisme

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21 du code de l'urbanisme

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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.

Article R111-23 du code de l'urbanisme

Pour l'application de l'article L. 111-16*, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

** Article L111-16*

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la

partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article R111-24 du code de l'urbanisme

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25 du code de l'urbanisme

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26 du code de l'urbanisme

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 R111-27 du code de l'urbanisme

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.

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

- les servitudes d'utilité publique : ces servitudes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières figurent en annexe au Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'Eau » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

D'autres informations sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- Des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

En application de l'article L152-3 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.

Ces dispositions sont les suivantes :

Article L152-4 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 L152-5 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.

ARTICLE 4 : REGLES PARTICULIERES (ARTICLE L.111-15 DU CODE DE L'URBANISME

Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

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

Restauration des bâtiments

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

ARTICLE 5 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ZONES HUMIDES

Des secteurs identifiés comme zone humide sont figurés aux règlements graphiques par une trame hachurée bleue.

Les zones humides jouent un rôle important dans la gestion quantitative et qualitative de l'eau. Leur préservation est donc importante.

Le zonage identifie les zones humides par une trame qui reprend les inventaires communaux (cf. Orientation 2 du PAGD SAGE Vilaine et objectif 3.1.5 du PAGD du SAGE Blavet).

Les périmètres des zones humides inscrits au plan de zonage pourront être réinterrogés en phase opérationnelle pour préciser leur tracé. Il s'agit notamment des zones humides identifiés, ou non, dans les inventaires communaux, dont les contours précis n'ont pas fait l'objet d'une appréciation de terrain contradictoire (« passage de l'échelle 25 000 au 2 000ème »).

L'autorisation de destruction de zones humides, dans le cadre de projets soumis à déclaration ou autorisation des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement, ne pourra être obtenue que dans des cas précis et à condition qu'il n'y ait pas d'autre alternative avérée, que les impacts soient réduits et que le projet justifie d'une compensation, au regard du SDAGE et des SAGE (Disposition 8B du SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 ; Article 1 du règlement du SAGE Vilaine ; objectif 3.1.5 du PAGD Sage Blavet, enjeu 3 du règlement du SAGE Blavet).

La dégradation ou la destruction d'une zone humide ne pourra être acceptée que dans les cas suivants :

- Les travaux et installations strictement liées et nécessaires à la mise en valeur (équipements légers…), la gestion, la restauration des milieux aquatiques ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires :
- au fonctionnement des services et des réseaux d'intérêt public et collectif (infrastructures, transformateurs, postes de refoulement) ;
- aux projets présentant un intérêt public avéré : projets ayant fait l'objet d'une DUP ou d'une déclaration de projet ;
- aux bâtiments d'activités existants en cas d'impossibilité technico-économique ;

Sur les zones humides remarquables (uniquement SAGE Blavet) :
La dégradation ou la destruction d'une zone humide remarquable identifiée au titre du SAGE BLAVET ne pourra être acceptée que pour des projets d'intérêt public bénéficiant d'une DUP et/ou d'un projet d'intérêt général. (Règle 3.1.1 du SAGE Blavet)

Sur les autres zones humides :
La dégradation ou la destruction d'une zone humide ne pourra être acceptée que dans les cas suivants :

- Les travaux et installations strictement liés et nécessaires à la mise en valeur (équipements légers…), la gestion, la restauration des milieux aquatiques
- Les constructions et installations liées et nécessaires :
    - au fonctionnement des services et des réseaux d'intérêt public et collectif (infrastructures, transformateurs, postes de refoulement) ;
    - aux projets présentant un intérêt public avéré : projets ayant fait l'objet d'une DUP ou d'une déclaration de projet ;
    - aux bâtiments d'activités existants en cas d'impossibilité technico-économique ;

ARTICLE 6 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ZONES INONDABLES

Les zones inondables sont repérées aux documents graphiques par un tramé bleu sur la base de 3 niveaux d'aléas : faible, moyen et fort.

En fonction de la zone d'aléa, certains types d'occupation du sol sont autorisés ou non

Aléas	**Type de constructions interdites (article 1)**	**Type d'occupation du sol autorisée sous condition (article 2)**
Fort	Toutes les constructions nouvelles, excepté celles mentionnées à l'article 2	Mise aux normes sanitaires ou de sécurité des activités (économiques, agricoles) existantes sous réserve de mettre en place les dispositions permettant de réduire le risque et de ne pas créer d'emprise au sol nouvelle
Moyen	Celles prévues dans les zones correspondantes	Sous réserve de disposer d'un étage ou un espace refuge permettant l'évacuation les personnes
Faible	Celles prévues dans les zones correspondantes	Sous réserve de disposer d'un étage ou d'un espace refuge permettant l'évacuation les personnes

Dans toutes zones d'aléa : Les remblaiements de toutes natures dans tous les secteurs d'aléas - inondation terrestre par débordement de cours d'eau - sont interdits à l'exclusion de ceux liés aux équipements et installations d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE 7 : PRESCRIPTIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les sites archéologiques sont matérialisés en annexe 5.2 du présent PLUi.

- Les dispositions réglementaires et législatives de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :
- Toute découverte archéologique (poteries, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie, (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 RENNES CEDEX, tel : 02.99.84.59.00), en application des articles L531-14 à L531-16 du code du patrimoine).

- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-3-1 du code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire intercommunal, résumée par : " La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de 7 ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur (…) une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques…".

Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Article 1er - 1er § : "*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 ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modification de la consistance des opérations".

Article R.111-4 du code de l'urbanisme : "*le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques*".

ARTICLE 8 : ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 et L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'Article L151-19

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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.

Ces prescriptions sont définies dans le cadre de l'OAP trame verte et bleue et la note annexée.

En contrepartie de la suppression de ces éléments, il peut être demandé la mise en œuvre de mesures compensatoires, sauf si cette suppression répond à des nécessités techniques liées à l'accès aux propriétés, au passage de réseaux ou la sécurisation des déplacements.

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

En application de 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.

En application de l'article R. 151-43, les travaux ayant pour objet de les modifier ou les supprimer sont soumis à déclaration préalable.

Les modalités de leur protection sont définies par les articles 8 des règlements des zones.

ARTICLE 9 : LES ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 130-1 du code forestier.

Ce 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 entraine le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du code forestier.
Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.
Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

ARTICLE 10 : RISQUES SISMIQUES

Dans les zones à sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégories IV (Article R.563-5 du Code de l'Environnement).

ARTICLE 11 : RISQUES NATURELS OU/ET TECHNOLOGIQUES

Plan de prévention de risques

Les secteurs couverts par les plans de prévention des risques sont identifiés dans le dossier annexe plan de servitudes 5.2 et le document 5.6 du présent PLUi.
Les secteurs soumis sont :

- le Plan de Prévention des Risques Technologiques TOTALGAZ à St Hervé approuvé le 27/03/2014 ;
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques NITROBICKFORD à La Motte approuvé le 10/11/2010 ;
- le périmètre de la société UNION EOLYS à Loudéac ;
- le périmètre de la société UNION IN VIVO à Loudéac ;

Sur l'ensemble de ces zones, les dispositions réglementaires applicables à tout projet d'occupation des sols figurent dans le document 5.6 du présent PLUi.

ARTICLE 12 : AUTRES LEGISLATIONS APPLICABLES

Il est rappelé que les constructions peuvent être soumises à d'autres prescriptions établies au regard de législations indépendantes du droit de l'urbanisme : code civil, législation sur les installations classées, normes de construction etc… Le constructeur devra s'assurer de leur respect.

Certaines sont rappelées en annexe du présent PLUi (voies classées à grande circulation, servitudes, zonages d'assainissement, etc…).

En application de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, les voies bruyantes ont fait l'objet d'un classement et des bandes (mesurées du bord extérieur de la chaussée) ont été instaurées en fonction des nuisances sonores mesurées. Dans ces bandes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexe 5.2).

ARTICLE 13 : OUVRAGES SPECIFIQUES

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

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

ARTICLE 14 : CLÔTURES

A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable (article R. 421-12 du Code de l'urbanisme et délibération du Conseil Communautaire).

ARTICLE 15 : PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme, doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;

b) Inscrite au titre des monuments historiques ;

c) Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située 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, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

Les démolitions des bâtiments identifiés au PLUI sur les communes de Le Quillio et de Saint-Thélo en raison de label Commune de Patrimoine Rural (en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23) sont soumises à permis de démolir en application de l'article R. 421-27 et de la délibération du conseil communautaire ci-afférant.

ARTICLE 16 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le zonage comprend quatre types de zones :

Les zones urbaines

Les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines relevant du tissu urbain mixte

UA Zones denses du centre-ville de Loudéac ainsi que des centres de bourgs sont prévus des règles morphologiques spécifiques

UAc : secteur urbain concerné par un périmètre de captage visé par arrêté préfectoral

UAg : secteur urbain sous contrainte agricole

UB Zones de caractéristiques urbaines intermédiaires entre le centre traditionnel et les quartiers pavillonnaires de développements récents

UC Zones pavillonnaires

UCpp : secteur urbain concerné par un périmètre de captage visé par arrêté préfectoral

UH Zone destinée aux espaces urbains de taille et de capacité limitée en contexte agricole ou naturel (STECAL)

Les zones urbaines spécialisées

UG Zone destinée à une aire d'accueil pour les gens du voyage

UE Zone destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif

UL Zone destinée aux activités et équipements sportifs, de loisirs et culturels structurants ou non isolés (en continuité ou à proximité des bourgs)

ULn : secteur destiné aux activités et équipements sportifs, de loisirs et culturels isolés en contexte agricole ou naturel

Les zones urbaines à vocation économique et commerciale

UY Zone destinée aux activités économiques. Cette zone comprend en outre plusieurs secteurs aux destinations spécialisées :

UYt : destiné aux activités économiques tertiaires

UYth : destiné aux activités économiques tertiaires et à l'habitat

UYn : destiné aux activités artisanales, commerciales ou industrielles isolées en contexte agricole ou naturel

UZ Zone destinée correspond aux zones d'accueil d'activités à dominante commerciales et principalement au parc d'activités commerciales nord de Loudéac.

UZa : destiné aux activités économiques à dominante artisanales et à usage de services (bureaux, commerces, aménagements ayants une vocation de loisirs, sportive, culturelle, d'hébergement hôtelier, administrative…)

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs à caractère naturel des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation. Sont classées en zones 1AU les zones dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.

Les secteurs classés en 2AU deviennent opérationnels après une procédure d'ouverture à l'urbanisation.

Les zones 1AUY et 2AUY sont réservées à l'accueil d'activités économiques.

Les zones à urbaniser destinées à recevoir du tissu urbain mixte

1AUa Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à l'échéance du PLUi, soit à horizon 2030
1AUap : secteur pour lequel il existe un enjeu lié au périmètre de protection de captage en cours de modification

2AUa Zone ne disposant pas des équipements et réseaux suffisants à proximité et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi

Les zones à urbaniser spécialisées et destinées à être ouvertes à l'urbanisation à l'échéance du PLUi, soit à horizon 2030.

1AUe Zone destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif

1AUL Zone destinée à recevoir des équipements de loisirs

1AUenr Zone destinée au développement de la production d'énergies renouvelables

Les zones à urbaniser destinées au développement de parcs d'activités (hors parcs commerciaux)

1AUY Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à l'échéance du PLUi, soit à horizon 2030.
1AUYt : secteur destiné aux activités tertiaires

2AUY Zone ne disposant pas des équipements et réseaux suffisants à proximité et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi.

La zone agricole

La zone A agricole correspond aux secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ap : espace agricole pour lequel il existe un enjeu lié à la présence d'un périmètre de protection des captages.

Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- Les espaces classés en N et Np font l'objet de dispositions visant à préserver ou améliorer leurs caractéristiques écologiques et/ou paysagères. De manière générale, et sous réserve des conditions prévues par le règlement, les occupations permises ne peuvent avoir pour objet que la sauvegarde, la restauration et l'entretien des milieux, l'extension des habitations existantes ainsi que les projets d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs.

  Np : espace naturel pour lequel il existe un enjeu lié à la présence d'un périmètre de protection des captages

- Cette zone comprend plusieurs secteurs à vocation particulière :

  NE : secteur destiné aux équipements publics et ouvrages techniques

  Nj : secteur destiné à des parcs et jardins en contexte urbain

  NL : secteur destiné aux activités et équipements sportifs, de loisirs et culturels structurants ou non isolés (en continuité ou à proximité des bourgs)

  NLn : secteur occupé par des activités et équipements sportifs, de loisirs ou culturels isolés et ne pouvant recevoir que des aménagements légers

  NYc : secteur destiné à l'exploitation de carrières

A chacune de ces zones repérées au plan de zonage est associé un corps de règles écrites qui figure dans le règlement écrit.

ARTICLE 17 : ORGANISATION DU REGLEMENT DU PLUI

Chaque zone comporte un corps de règles organisés en trois sous sections et 14 articles pour chacune des zones.

I. Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions
Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés soumis à conditions particulières

II. Dispositions relatives aux caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques
Article 3 (ancien article 6) : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 4 (ancien article 7) : Implantation par rapport aux limites séparatives
Article 5 (ancien article 8) : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 6 (ancien article 9) : Emprise au sol des constructions
Article 7 (ancien article 10) : Hauteur maximale des constructions
Article 8 (ancien article 11) : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 9 (ancien article 13) : Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
Article 10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique

III. Dispositions relatives aux équipements et réseaux
Article 11 (ancien article 3) : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 12 (ancien article 4) : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 13 (ancien article 12) : Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 14 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de télécommunications

RAPPEL / en application de l'article R151-27 et R151-28, les destinations de constructions qui peuvent être interdites ou soumises à conditions particulières sont :

1° Exploitation agricole et forestière avec 2 sous destinations :
- *exploitation agricole,*
- *exploitation forestière ;*

2° Habitation ; avec 2 sous destinations :
- *logement,*
- *hébergement*

3° Commerce et activités de service ; avec 6 sous destinations :
- *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 ;*

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ; avec 7 sous destinations :
- *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,*
- *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,*
- *établissements d'enseignement,*
- *établissements de santé et d'action sociale,*
- *salles d'art et de spectacles,*
- *équipements sportifs,*
- *autres équipements recevant du public ;*

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ; avec 4 sous destinations :
- *industrie,*
- *entrepôt,*

- *bureau,*
- *centre de congrès et d'exposition.*

Article R151-29 du code de l'urbanisme
Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.
Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

ARTICLE 18 : CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PLUI

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent PLU, et que le règlement ne prévoit pas explicitement une mesure spécifique à ces constructions à titre dérogatoire, les autorisations d'urbanisme ne pourront être accordées que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec les règles du PLU, ou qui sont sans effet à son égard.

ARTICLE 19 : SERVITUDES ET EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, prévus à l'article R 151-38 du Code de l'urbanisme, sont figurés au plan de zonage par des trames dont la signification et le bénéficiaire sont indiqués dans le dossier ZONAGE ET REGLEMENT pièce 4.3.
A l'exception des autorisations accordées à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 20 : ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Certaines parties du territoire sont couvertes à la fois par le présent règlement et une orientation d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité, et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.
Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement peut renvoyer à l'OAP pour la mise en œuvre de certaines règles.

A contrario, le règlement détermine toujours des règles maximales à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les

différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles, avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.
Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

ARTICLE 21 : LOTISSEMENTS

Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement, un cahier des charges ou autre document adossé au lotissement de plus de 10 ans sont caduques conformément à la loi ALUR entrée en vigueur le 27 mars 2014.

De manière transitoire, seuls les règlements de lotissement qui avaient été dûment approuvés par la collectivité avant le 27 mars 2014 restent opposables dans la période limitée à 10 ans.

ARTICLE 22 : STATIONNEMENT

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme :
Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L. 151-34 et L 151-35 du Code de l'urbanisme :
Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le règlement en impose, il ne peut être exigé pour ces constructions destinées à l'habitation mentionnées ci-dessus la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Lorsque ces logements mentionnées ci-dessus sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la

desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. Cette distance est mesurée depuis la porte sur voie publique à la gare en suivant le réseau de voirie praticable à pied.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre de ces plafonds, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires est précisée par décret en Conseil d'Etat.

En application de l'article L. 151-36 du Code de l'urbanisme :
Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

En application de l'article L. 151-31 du Code de l'urbanisme :
Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

En application de l'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 des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées 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.
Le présent règlement de PLU ne fait pas application de la possibilité d'augmenter ce plafond comme l'y autorise l'article L 151-37 du code de l'Urbanisme

> *Article L151-37*
>
> *Le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article L. 111-19 pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.*

ARTICLE 23 : LOI BARNIER

L'article L 111-1-4 précise qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle 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.

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

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Secteur de dérogation à l'application de l'article L.111-1-4 (projet urbain)

Le secteur de la zone industrielle Sud actuellement urbanisé a fait l'objet d'un projet urbain qui précise les dispositions réglementaires spécifiques du secteur concerné.

Le secteur de la zone industrielle des Parpareux a fait l'objet d'un projet urbain qui précise les dispositions réglementaires spécifiques du secteur concerné.

Accès : entrée sur le terrain d'assiette du projet par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

Alignement : limite entre le domaine public et la propriété privée. La limite entre la parcelle privative et l'espace viaire (voie, trottoirs, liaisons douces piétonnes ou cyclables, stationnements non individualisés, place, aménagements paysagers connexes, etc.) ou la limite entre la parcelle privative et l'emprise publique est assimilée à la notion d'alignement.

Acrotère : rebord surélevé (garde-corps non pleins exclus) situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Annexes : constructions secondaires accolées ou non à la construction principale constituant des dépendances, telles que réserves, remises, garages, piscines, abris de jardin, etc…

Balcon – Loggia – Terrasse – Bow-window :

Balcon : Plateforme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade et fermé par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment
Loggia : Une loggia est un balcon couvert en retrait par rapport au nu de la façade. On ne compte qu'un seul garde-corps à l'avant, avec des murs sur les côtés.
Bow-window (Oriel) : Lorsqu'il s'agit d'un espace appartenant sans cloisonnement à une pièce et qui est clos de fenêtres en saillie de façade on parle de bow-window (ou oriel), ce qui n'est pas à proprement parler un balcon, même s'il est en encorbellement.
Terrasse : Une terrasse est un élément de l'architecture d'un bâtiment (maison, immeuble...) qui se trouve à l'extérieur de celui-ci. C'est une surface externe se trouvant au rez-de-chaussée ou à un étage de l'édifice. À la différence d'un balcon, une terrasse se trouve sur l'avancée de l'étage inférieur, ou du sol lui-même en rez-de-chaussée.

Châssis : le châssis d'une fenêtre désigne le cadre qui supporte le vitrage.

Construction : assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement, avec ou sans fondation.

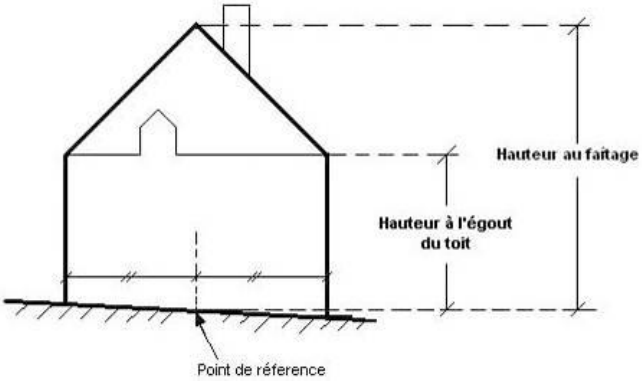
Emprise au sol : l'emprise au sol, au sens de l'article 6, est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

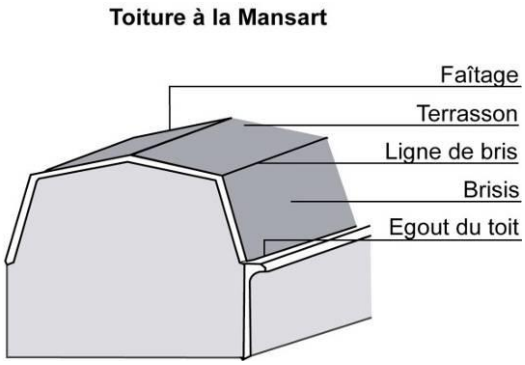
Extension : toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante sur la même unité foncière et ayant un lien architectural avec elle.

Façade : est considérée comme « façade » toutes les faces verticales en élévation d'un bâtiment. Le « nu de la façade », le plan de référence, souvent vertical, correspondant à la surface de parement du mur de façade d'un bâtiment.

Hauteurs des constructions : La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel.

- **Faîtage : ligne horizontale située au sommet du toit et à l'intersection de deux pans de toiture**
- **Egout du toit : partie inférieure d'un pan de toiture.**
- **Comble à la Mansart : comble dont chaque versant est formé de deux pans de pente très différente, le terrasson et le brisis.**
- **Ligne de bris : ligne de rupture entre le terrasson et le brisis**
- **Acrotère : remontée du mur de façade en bordure d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente**





Limites séparatives : limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.

Opération d'aménagement d'ensemble : opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

Parcelle desservie : parcelle bordant le domaine public ; ledit domaine public étant lui-même équipé d'un réseau collecteur public, ou d'un réseau mis en place par un aménageur public ou privé, susceptible d'être pris en gestion par la collectivité.

Parcelle raccordée : certaines constructions peuvent être raccordées au réseau public (à titre privé : raccordement via fonds privatif, servitude sur fonds voisin, etc.), bien que la parcelle ne soit pas directement desservie.

Retrait : il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir du nu des façades constructions, jusqu'à l'alignement.

Saillie : Elément de construction qui est situé en débord par rapport au nu de la façade : bow-windows, balcons, débord de toiture, etc.

Surface de plancher : somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Terrain : Constitue un terrain une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou à une personne déclarant sur l'honneur être titrée sur ces parcelles.

Il est dit « traversant » lorsque qu'au moins deux limites sont contiguës à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Terrain naturel : Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de réglage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Tertiaire : Le secteur tertiaire recouvre un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et services aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale.

Unité foncière : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.

Voies et emprises publiques :

- 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 et les chemins ruraux).
- Les chemins d'exploitations et les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code l'urbanisme. Ce sont des dispositions de l'article 4 de chaque zone qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.
- Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacement réservés divers.

CIDERAL – PLUI

TITRE II : LES ZONES URBAINES

Chapitre 1 : règlement applicable à la zone UA

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UA correspond à la zone la plus dense du centre-ville et du bourg pour laquelle sont prévus des règles morphologiques spécifiques.
Elle correspond au centre urbain traditionnel des communes où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat et d'activités et de services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec l'habitat.

Elle comporte deux sous-secteurs :

- *UAc : secteur urbain concerné par un périmètre de captage visé par arrêté préfectoral*
- *UAg : secteur urbain sous contrainte agricole*

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers;
- les constructions, installations et aménagements à usage agricole et forestier ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).

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

Dans l'ensemble de la zone hors secteurs indicés, sont autorisées, sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter ;

- Le stationnement isolé des caravanes sous réserve qu'il prenne place sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur lorsque celle-ci est en construction ou en travaux.
- Les abris pour animaux sous réserves qu'ils soient conformes au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Dans le secteur UAc, les occupations du sol devront respectées les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'instauration des périmètres de protection réglementaires (cf. Annexes 5.3.2).

Dans le secteur UAg (*secteur urbain sous contrainte agricole)* :
Pendant la période d'activité des exploitations agricoles la règle ci-dessous de réciprocité (L. 111-3 du code rural) est appliquée.
Lorsque l'activité agricole aura cessé il sera appliqué les règles de la zone UA.

A moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole, seules sont autorisées:
- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire, et que l'emprise au sol ou la surface de plancher n'excède pas celle de la construction principale (60 % maximum) ;
- les résidences démontables sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- la construction ou l'extension des annexes non accolées, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - l'annexe doit être située à moins de 25 m de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière;
    - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
    - l'emprise au sol au la surface de plancher inférieure à celle de la construction principale à usage d'habitation (60 % maximum) ;

II. DISPOSITIONS RELATIVES AU CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies, emprises publiques, sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :
- Pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.
- A l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation à l'alignement n'est imposée que sur une seule voie ou emprise publique.

- Pour les constructions qui prennent place à l'arrière des bâtiments déjà édifiés à l'alignement dont il s'agit, notamment dans le cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de construction.
- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour des motifs liés à la circulation, à la sécurité des déplacements, à l'accessibilité des constructions ou à l'importance de la voie.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent PLUi qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus.
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage.
- Lorsqu'un bâtiment annexe ou un mur maçonné de qualité en pierre de pays est implanté à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, la construction principale pourra s'implanter en retrait de l'alignement.

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

ARTICLE UA 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments joignant au moins une limite séparative est préconisée.
Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus ;
- les bâtiments annexes ;
- pour la protection d'une haie existante ou d'un élément de paysage repéré au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme ;

Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m.
Cette distance minimale est fixée à 1 m pour les constructions annexes, en cas de haie à conserver.

ARTICLE UA 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec le bâti environnant.

Pour la Ville de Loudéac la hauteur maximale des constructions n'excédera pas la hauteur maximale des constructions avoisinantes avec un maximum de 22 mètres au faîtage.

Pour la Ville de Plémet la hauteur maximale des constructions n'excédera pas la hauteur maximale des constructions avoisinantes avec un maximum de :

- 14 mètres au faîtage ;
- 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère ;

Pour les autres communes la hauteur maximale des constructions n'excédera pas la hauteur maximale des constructions avoisinantes avec un maximum de :

- 12 mètres au faîtage ;
- 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère ;

La hauteur maximale des constructions annexes non accolées est fixée à 4,5 mètres au faîtage.

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

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif publics ou privés (mairie, salle polyvalente…)
Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres mais elles ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UA 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Principes généraux

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

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Pour la restauration de bâtis anciens et répertoriés dans le cadre du label Commune du Patrimoine Rural de Bretagne (Le Quillio et Saint-Thélo), le cahier des prescriptions (voir OAP Patrimoine) sera respecté.
Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée.
Les coloris des façades et des menuiseries seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

Toitures

Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc naturel ou pré-patiné ; l'ardoise ou matériau de couleur ou d'aspect similaire.
Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pente, les pentes seront à 35° minimum.
Les toitures contemporaines sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour la commune de Saint-Thélo, les volumes principaux auront une toiture à deux pentes comprises entre 35° et 45°, les pentes pourront être plus faibles et les toitures terrasse seront admises pour les volumes d'accompagnement.

Sont interdits les matériaux de couverture industriels : plaque fibre-ciment, tôle ondulée...

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la toiture ou éventuellement de la façade.

Dispositions applicables aux clôtures

- Dispositions générales

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants seront de préférence maintenu.
Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.
L'utilisation de haie artificielle, bâche, … est interdite.

En bordure de voie ferrée, il est préconisé d'édifier une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 1,80 m.

Une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- pour permettre le prolongement ou le raccordement à un élément bâti lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières (cône de visibilité).

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

En limites séparatives visibles du domaine public, un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

ARTICLE UA 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation).

Les essences locales seront à privilégier. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

La conservation des talus et éléments boisés notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée.
Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies, arbres et boisements remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UA 10 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue ;

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et éventuellement de la collecte des ordures ménagères.

Accès :
Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité (portails en retrait ou entrée charretière).

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD 790, 792, 767, 768, 41, 35, 14, 1, 120, 44, 7 au sud de la RN 164 et limités sur les autres RD.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

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

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

Desserte en voirie :

Les voies en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est

aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

ARTICLE UA 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Assainissement des eaux usées

- Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes Sanitaires, zonage d'assainissement) :
Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifique

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :
Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans les communes couvertes par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).
Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales du coefficient d'imperméabilisation indiquées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).
Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Réseaux divers :

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE UA 13 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Pour les constructions destinées à l'habitation, il sera créé au minimum une place de stationnement par logement, sauf en cas d'impossibilité technique.

Pour les hébergements en résidences gérées et en hébergements sociaux médico-sociaux au sens de l'article L 312-1-6° du code de l'action sociale et de la famille, il ne pourra être exigé plus d'une 1 place de stationnement pour 4 logements.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE UA 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Chapitre 2 : règlement applicable à la zone UB

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UB correspond aux secteurs de caractéristiques urbaines intermédiaires entre le centre traditionnel et les quartiers pavillonnaires de développement récent.

Les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu ou discontinu.
Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat et d'activités et de services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec l'habitat.

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers;
- les constructions, installations et aménagements à usage agricole et forestier ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).

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

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées, sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter ;
- Le stationnement isolé des caravanes sous réserve qu'il prenne place sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur lorsque celle-ci est en construction ou en travaux ;

- Les abris pour animaux sous réserves qu'ils soient conformes au règlement sanitaire départemental en vigueur ;

II. DISPOSITIONS RELATIVES AU CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies, emprises publiques, sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.
- A l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation à l'alignement n'est imposée que sur une seule voie ou emprise publique.
- Pour les constructions qui prennent place à l'arrière des bâtiments déjà édifiés à l'alignement dont il s'agit, notamment dans le cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de construction.
- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour des motifs liés à la circulation, à la sécurité des déplacements, à l'accessibilité des constructions ou à l'importance de la voie.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus.
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage.
- Lorsqu'un bâtiment annexe ou un mur maçonné de qualité en pierre de pays est implanté à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, la construction principale pourra s'implanter en retrait de l'alignement.

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

ARTICLE UB 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est à préconiser. Du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de

la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m. Cette distance minimale est fixée à 1 m pour les constructions annexes, en cas de haie à conserver.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les constructions qui prennent place à l'arrière des bâtiments déjà édifiés à l'alignement ;
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus.

ARTICLE UB 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec le bâti environnant.

Pour la Ville de Loudéac la hauteur maximale des constructions n'excédera pas la hauteur maximale des constructions avoisinantes avec un maximum de 20 mètres au faîtage.

Pour les autres communes la hauteur maximale des constructions n'excédera pas la hauteur maximale des constructions avoisinantes avec un maximum de 11 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes non accolées est fixée à 4,5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la côte d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif publics ou privés (mairie, salle polyvalente…)

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres mais elles ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UB 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Principes généraux

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

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Toitures

Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc naturel ou pré-patiné ; l'ardoise ou matériau de couleur ou d'aspect similaire.
Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pente, les pentes seront à 35° minimum.
Les toitures contemporaines sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Sont interdits les matériaux de couverture industriels : plaque fibre-ciment, tôle ondulée...

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la toiture ou éventuellement de la façade.

Dispositions applicables aux clôtures

- Dispositions générales

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants seront de préférence maintenu.
Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits.
L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.
L'utilisation haie artificielle, bâche, … est interdite.

En bordure de voie ferrée, il est préconisé d'édifier une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres.

<u>- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :</u>

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 1,80 m.

Une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- pour permettre le prolongement ou le raccordement à un élément bâti lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

<u>- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :</u>

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

En limites séparatives visibles du domaine public, un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

ARTICLE UB 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation).

Les essences locales seront à privilégier. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

La conservation des talus et éléments boisés notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée.
Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies, arbres et boisements remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Le bâchage des talus et des murs talus non plantés est interdit.
L'emploi d'espèces végétales invasives ~~dont la liste figure en annexe 3~~ est strictement interdit.
Il est recommandé d'utiliser des paillages naturels pour les nouvelles plantations (feutres biodégradables, mulch, paille de blé, etc.)

ARTICLE UB 10 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et éventuellement de la collecte des ordures ménagères.

Accès :

Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité (portails en retrait ou entrée charretière).

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD 790, 792, 767, 768, 41, 35, 14, 1, 120, 44, 7 au sud de la RN 164 et limités sur les autres RD.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

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

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

Desserte en voirie :

Les voies en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

ARTICLE UB 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Assainissement des eaux usées

- Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes Sanitaires, zonage d'assainissement) :
Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifique

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :
Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :
Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans les communes couvertes par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec les dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).
Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales du coefficient d'imperméabilisation indiquées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).
Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Réseaux divers :

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE UB13 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Pour les constructions destinées à l'habitation, il sera créé au minimum une place de stationnement par logement, sauf en cas d'impossibilité technique.
Pour les hébergements en résidences gérées et en hébergements sociaux médico-sociaux au sens de l'article L 312-1-6° du code de l'action sociale et de la famille, il ne pourra être exigé plus d'une 1 place de stationnement pour 4 logements.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE UB 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Chapitre 3 : règlement applicable à la zone UC

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UC correspond à des espaces urbanisés à dominante d'habitat individuel, groupé ou isolé, moyennement dense et où les constructions y sont en grande partie implantées en ordre discontinu. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat et d'activités et de services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec l'habitat. Les constructions, installations et aménagement d'équipements d'infrastructure d'intérêt général y sont autorisés.

Elle comprend un sous-secteur :

- *UCpp : secteur urbain concerné par un périmètre de captage visé par arrêté préfectoral*

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers;
- les constructions, installations et aménagements à usage agricole et forestier ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).

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

Dans l'ensemble de la zone sont admis **l**es infrastructures, les constructions, les installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone sauf secteurs indicés, sont autorisées, sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune

incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter ;
- Le stationnement isolé des caravanes sous réserve qu'il prenne place sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur lorsque celle-ci est en construction ou en travaux.
- Les abris pour animaux sous réserves qu'ils soient conformes au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Dans le secteur UCpp, les occupations du sol devront respectées les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'instauration des périmètres de protection réglementaires (cf. Annexes 5.3.2).

II. DISPOSITIONS RELATIVES AU CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE UC 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront :
- soit à l'alignement ;
- soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes de la zone. Dans ce cas, pour favoriser une meilleure continuité des volumes, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

S'il n'existe pas d'implantation dominante dans la zone, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

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

ARTICLE UC 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, installations et aménagements seront implantés :
- Soit en limites séparatives ;
- Soit à une distance minimale de 1,90 mètre des limites séparatives.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale ;
- Pour les abris de jardins (1 m) ;
- Pour des raisons de sécurité (cône de visibilité) ;

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait identique ou supérieur au retrait de la construction existante ;

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec le bâti environnant.

Pour la Ville de Loudéac la hauteur maximale des constructions n'excédera pas la hauteur maximale des constructions avoisinantes avec un maximum de 16 mètres au faîtage.

Pour les autres communes la hauteur maximale des constructions n'excédera pas la hauteur maximale des constructions avoisinantes avec un maximum de 11 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes non accolées est fixée à 4,5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent PLUi qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la côte d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif publics ou privés (mairie, salle polyvalente…)
Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres mais elles ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UC 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Principes généraux

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

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Pour la restauration de bâtis anciens et répertoriés dans le cadre du label Commune du Patrimoine Rural de Bretagne (Le Quillio et Saint-Thélo), le cahier des prescriptions (voir OAP Patrimoine) sera respecté.
Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée.
Les coloris des façades et des menuiseries seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

Toitures

Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc naturel ou pré-patiné ; l'ardoise ou matériau de couleur ou d'aspect similaire.
Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pente, les pentes seront à 35° minimum.
Les toitures contemporaines sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour la commune de Saint-Thélo, les volumes principaux auront une toiture à deux pentes comprises entre 35° et 45°, les pentes pourront être plus faibles et les toitures terrasse seront admises pour les volumes d'accompagnement.

Sont interdits les matériaux de couverture industriels : plaque fibre-ciment, tôle ondulée...

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la toiture ou éventuellement de la façade.

Dispositions applicables aux clôtures

- Dispositions générales

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants seront de préférence maintenu.
Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.
L'utilisation de haie artificielle, bâche, … est interdite.

En bordure de voie ferrée, il est préconisé d'édifier une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 1,80 m.

Une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- pour permettre le prolongement ou le raccordement à un élément bâti lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

En limites séparatives visibles du domaine public, un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

ARTICLE UC 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation).

Les essences locales seront à privilégier. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

La conservation des talus et éléments boisés notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée.
Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies, arbres et boisements remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UC 10 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et éventuellement de la collecte des ordures ménagères.

Accès :
Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité (portails en retrait ou entrée charretière).

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD 790, 792, 767, 768, 41, 35, 14, 1, 120, 44, 7 au sud de la RN 164 et limités sur les autres RD.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

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

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

Desserte en voirie :

Les voies en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

ARTICLE UC 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Assainissement des eaux usées

- Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes Sanitaires, zonage d'assainissement) :
Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifique
Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :
Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :
Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans les communes couvertes par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).
Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales du coefficient d'imperméabilisation indiquées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).
Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Réseaux divers :

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE UC 13 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Pour les constructions destinées à l'habitation, il sera créé au minimum une place de stationnement par logement, sauf en cas d'impossibilité technique.

Pour les hébergements en résidences gérées et en hébergements sociaux médico-sociaux au sens de l'article L 312-1-6° du code de l'action sociale et de la famille, il ne pourra être exigé plus d'une 1 place de stationnement pour 4 logements.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE UC 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Chapitre 4 : règlement applicable à la zone UH

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UH Zone destinée aux espaces urbains de taille et de capacité d'accueil limitée en contexte agricole ou naturel (STECAL).

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UH, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales applicables à toutes les zones et à l'article UH 2.

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

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées, sous conditions :

A plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole :

- les constructions, le changement de destinations des constructions existantes ;
- l'extension d'une emprise au sol ou surface de plancher inférieure à celle de la construction principale (60 % maximum) ;
- les résidences démontables sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- la construction ou l'extension des annexes non accolées, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - l'annexe doit être située à moins de 25 m de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière ;
    - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
    - l'emprise au sol ou la surface de plancher inférieure à celle de la construction principale à usage d'habitation (60 % maximum) ;

A moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole, seules sont autorisées:

- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire, et que l'emprise au sol ou la surface de plancher n'excède pas celle de la construction principale (60 % maximum) ;
- les constructions et extensions des logements de fonction ;
  Il s'agit des constructions à usage d'habitation, d'annexes 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.
- la construction ou l'extension des annexes non accolées, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'annexe doit être située à moins de 25 m de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol au la surface de plancher inférieure à celle de la construction principale à usage d'habitation (60 % maximum) ;

II. DISPOSITIONS RELATIVES AU CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE UH 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement ;
- soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes de la zone. Dans ce cas, pour favoriser une meilleure continuité des volumes, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

S'il n'existe pas d'implantation dominante dans la zone, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas remise en cause.
L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les implantations d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UH 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, installations et aménagements seront implantés :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance minimale de 1,90 mètre des limites séparatives.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale ;
- Pour les annexes (1 m) ;
- Pour des raisons de sécurité (cône de visibilité) ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait identique ou supérieur au retrait de la construction existante ;

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UH 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UH 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UH 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec le bâti environnant.

Toute construction ou installation nouvelle ou tout aménagement nouveau ne peut dépasser la hauteur maximale par rapport au terrain naturel, fixée à :

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone :

- 9 mètres au faîtage pour la construction principale ;
- 4,50 mètres pour les annexes non accolées ;

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent PLUi qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la côte d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.
Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais elle ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UH 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Principes généraux

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

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Pour la restauration de bâtis anciens et répertoriés dans le cadre du label Commune du Patrimoine Rural de Bretagne (Le Quillio et Saint-Thélo), le cahier des prescriptions (voir OAP Patrimoine) sera respecté.
Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée.
Les coloris des façades et des menuiseries seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

Toitures

Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc naturel ou pré-patiné ; l'ardoise ou matériau de couleur ou d'aspect similaire.
Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pente, les pentes seront à 35° minimum.
Les toitures contemporaines sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour la commune de Saint-Thélo, les volumes principaux auront une toiture à deux pentes comprises entre 35° et 45°, les pentes pourront être plus faibles et les toitures terrasse seront admises pour les volumes d'accompagnement.

Sont interdits les matériaux de couverture industriels : plaque fibre-ciment, tôle ondulée...

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la toiture ou éventuellement de la façade.

Dispositions applicables aux clôtures

- Dispositions générales

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants seront de préférence maintenu.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.
L'utilisation de haie artificielle, bâche, … est interdite.

En bordure de voie ferrée, il est préconisé d'édifier une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 1.80 mètres.

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

- Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;

ARTICLE UH 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment de type haie bocagère.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

ARTICLE UH 10 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UH 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Accès :
Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD 790, 792, 767, 768, 41, 35, 14, 1, 120, 44, 7 au sud de la RN 164 et limités sur les autres RD.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

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

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

Desserte en voirie :

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UH 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :
Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement** (Cf. Annexes Sanitaires, zonage d'assainissement) :
Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec dispositions déclinées par le schéma directeur des eaux pluviales.
Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute

disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Réseaux divers :

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

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE UH 13 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Pour les constructions destinées à l'habitation, il sera créé au minimum une place de stationnement par logement, sauf en cas d'impossibilité technique.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE UH 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Non règlementé.

Chapitre 5 : règlement applicable à la zone UG

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UG Zone destinée à une aire d'accueil pour les gens du voyage.

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UG 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UG, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales applicables à toutes les zones et à l'article UG 2.

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

Sont admis sous réserve de préserver les paysages et l'environnement et d'une intégration rigoureuse dans le site, les occupations et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réfection, la rénovation, l'extension, l'entretien des bâtiments existants ;
- Les installations et constructions nécessaires à l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs et maisons mobiles ;
- Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre ;
- Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eau, abris voyageurs, réseaux divers…sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement.

II. DISPOSITIONS RELATIVES AU CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE UG 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement en l'absence de marge de recul.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC,

cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

ARTICLE UG 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle à une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UG 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UG 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UG 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (locaux communs, sanitaires, réceptions…) ne doit pas dépasser 5 mètres au faîtage ou à l'acrotère de terrasse.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.
Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais elle ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UG 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

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

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

ARTICLE UG 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

D'une manière générale les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UG 10 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UG 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et éventuellement de la collecte des ordures ménagères.

Accès :
Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD 790, 792, 767, 768, 41, 35, 14, 1, 120, 44, 7 au sud de la RN 164 et limités sur les autres RD.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

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

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

Desserte en voirie :

Les voies en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

ARTICLE UG 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans les communes couvertes par un schéma directeur des eaux pluviales toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec dispositions déclinées par le schéma directeur des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial).
Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation indiquées par le schéma directeur des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial).
Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Réseaux divers :

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE UG 13 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE UG 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Non règlementé.

Chapitre 6 : règlement applicable à la zone UE

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UE correspond aux zones d'accueil des établissements à caractère :

- sportif,
- de loisirs,
- d'accueil collectif des personnes,
- culturel,
- d'équipement ou installations de service public ou d'intérêt collectif

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UE, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales applicables à toutes les zones et à l'article UE 2.

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

Dans la zone UE, sont exclusivement admis :

- Les constructions et installations nouvelles réservées aux équipements sportifs, de loisirs, culturels et d'accueil collectif des personnes ;
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au déroulement et au développement des activités de l'équipement ;
- Les aménagements, extensions ou transformations des constructions existantes ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans l'environnement ;
- Les constructions à usage d'hébergement lié au fonctionnement des équipements collectifs d'intérêt général (logements de fonction, gardiennage…) ;
- Les constructions à usage de services, bureaux, activités liés au fonctionnement de la zone ainsi que les locaux de maintenance liés aux équipements autorisés dans la zone ;

II. DISPOSITIONS RELATIVES AU CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés, sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques (lotissements, ZAC, projets urbains…) et dans le plan des servitudes d'utilité publique, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques…) sont interdites :

- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 164, pour les tronçons à 2x2 voies et 75 mètres dans les autres cas ;
- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 700, route classées à grande circulation à 2x2 voies ou ayant vocation à être aménagée à 2x2 voies ;
- Dans le cas des routes dont les marges de recul sur les route départementales sont de 100 à 75 mètres, et conformément à l'article L111-1-4 de Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :
  - 50 mètres pour les constructions à usage d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 100 mètres ;
  - 35 mètres pour les constructions à usage d'habitations, et 25 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 75 mètres ;
- Dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :
  - 75 mètres pour la RD 790
  - 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour les RD 792, 767,768, 41, 35, 14, 1, 120, 44, 7 au sud de la RN 164
  - 15 mètres dans les autres RD
- Dans une bande de 50 mètres de l'axe pour les secteurs où ont été validés des projets urbains

Toutefois ces interdictions ne s'appliquent pas :

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

Dans les parties actuellement urbanisées, sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques (lotissements, ZAC, projet urbain...) et dans le plan des servitudes d'utilité publiques, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques…) doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement ;

- Soit en fonction de l'implantation des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation ou en recul de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes ;

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE UE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après.

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 3 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur;

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes généraux

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.

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

ARTICLE UE 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

ARTICLE UE 10 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et éventuellement de la collecte des ordures ménagères.

Accès :

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD 790, 792, 767, 768, 41, 35, 14, 1, 120, 44, 7 au sud de la RN 164 et limités sur les autres RD.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

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

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

Desserte en voirie :

Les voies en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

ARTICLE UE 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes Sanitaires, zonage d'assainissement) :
Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :
Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans les communes couvertes par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales du coefficient d'imperméabilisation indiquées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).
Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Réseaux divers :

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

La défense incendie de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE UE 13 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE UE 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Chapitre 7 : règlement applicable à la zone UL

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UL Zone destinée aux activités et équipements sportifs, de loisirs et culturels structurants ou non isolés (en continuité ou à proximité des bourgs).

- *ULn : secteur destiné aux activités et équipements sportifs, de loisirs et culturels isolés en contexte agricole ou naturel.*

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UL, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales applicables à toutes les zones et à l'article UL 2.

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

Dans l'ensemble de la zone UL hors secteur indicé, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nouvelles réservées aux équipements sportifs, de loisirs et culturels ;
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'hébergement de loisirs (campings, gîtes, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, etc…) ;
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au déroulement et au développement des équipements sportifs, de loisirs et culturels.
- Les aménagements, extensions ou transformations des constructions existantes.
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans l'environnement.
- Les constructions à usage d'hébergement lié au fonctionnement des équipements (logements de fonction, gardiennage…) ;
- Les constructions à usage de services, bureaux, activités liés au fonctionnement de la zone ainsi que les locaux de maintenance liés aux équipements autorisés dans la zone.

Dans le secteur ULn seules sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et extensions limitées destinées aux installations et aménagements ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique.

II. DISPOSITIONS RELATIVES AU CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE UL 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés, sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques (lotissements, ZAC, projets urbains…) et dans le plan des servitudes d'utilité publique, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques…) sont interdites :

- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 164, pour les tronçons à 2x2 voies et 75 mètres dans les autres cas ;
- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 700, route classées à grande circulation à 2x2 voies ou ayant vocation à être aménagée à 2x2 voies ;
- Dans le cas des routes dont les marges de recul sur les route départementales sont de 100 à 75 mètres, et conformément à l'article L111-1-4 de Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :
  - 50 mètres pour les constructions à usage d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 100 mètres ;
  - 35 mètres pour les constructions à usage d'habitations, et 25 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 75 mètres ;
- Dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :
  - 75 mètres pour la RD 790
  - 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour les RD 792, 767,768, 41, 35, 14, 1, 120, 44, 7 au sud de la RN 164
  - 15 mètres dans les autres RD
- Dans une bande de 50 mètres de l'axe pour les secteurs où ont été validés des projets urbains

Toutefois ces interdictions ne s'appliquent pas :

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

Dans les parties actuellement urbanisées, sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques (lotissements, ZAC, projet urbain...) et dans le plan des servitudes d'utilité publiques, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques…) doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement ;
- Soit en fonction de l'implantation des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation ou en recul de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes ;

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE UL 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après.

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 3 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans le cas d'une implantation en limite séparative, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur ;

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UL 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur ULn, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UL 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UL les hauteurs ne sont pas réglementées.

Dans le secteur ULn :

- 9 mètres

ARTICLE UL 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes généraux

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

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

ARTICLE UL 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

ARTICLE UL 10 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UL 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et éventuellement de la collecte des ordures ménagères.

Accès :
Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD 790, 792, 767, 768, 41, 35, 14, 1, 120, 44, 7 au sud de la RN 164 et limités sur les autres RD.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

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

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

Desserte en voirie :

Les voies en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

ARTICLE UL 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés et faire l'objet d'une demande d'autorisation soumis à l'avis de l'Agence Régionale de Santé.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :
Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans les communes couvertes par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).
Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales du coefficient d'imperméabilisation indiquées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).
Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales,

(décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Réseaux divers :

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

La défense incendie de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE UL 13 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE UL 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Chapitre 8 : règlement applicable à la zone UY

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UY est réservée à l'accueil des activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux, d'entrepôts et établissements d'accueil collectif des personnes. Les constructions, installations et aménagement d'équipements d'infrastructure d'intérêt général y sont autorisés.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- *UYt : destiné aux activités économiques tertiaires*
- *UYth : destiné aux activités économiques tertiaires et à l'habitat*
- *UYn : destiné aux activités artisanales, commerciales ou industrielles isolées en contexte agricole ou naturel*

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites sous réserve des dispositions de l'article UY 2 :

- toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les activités économiques de la zone ;
- les constructions, installations et aménagements à usage d'habitation ;
- la création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'Article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;

Sont également interdits dans le secteur UYt sous réserve des dispositions de l'article UY 2 :

- les activités économiques industrielles, artisanales ;
- les constructions à usage d'habitation ;

Sont également interdits dans le secteur UYth sous réserve des dispositions de l'article UY 2 :

- les activités économiques industrielles ;
- les extensions des activités existantes ;

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

Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :

Dans l'ensemble de la zone Uy:

- les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, réseaux divers, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc…) ;
- **l**es infrastructures, les constructions, les installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités ;
- les caravanes ou mobil homes nécessaires aux chantiers de construction ou d'aménagement, exclusivement pendant la durée du chantier ;

Sont exclusivement admis dans la zone UY

- les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux ;
- les constructions à usage de bureaux, de services, d'accueil collectif des personnes ;
- les hôtels et restaurants ;
- les bâtiments, installations et annexes liés à l'enseignement ;
- les entrepôts ;
- les bâtiments agricoles dédiés exclusivement à la production d'énergie renouvelable (usine de méthanisation) et ceux dédiés au stockage de matériel (CUMA) ;
- les parcs de stationnement et les installations nécessaires au fonctionnement des établissements ;
- les constructions destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités auxquels elles se rattachent.
- l'amélioration des habitations existantes ;
- l'amélioration et les extensions des habitations existantes situées dans **les zones d'activités de moins de 5 hectares répertoriées précisément dans le tableau annexé au présent règlement**, sous réserve :
    - qu'elles soient mesurées, c'est-à-dire que l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante dans la limite de 50 m² ;
    - qu'elles ne soient pas de nature à compromettre ultérieurement l'aménagement de la zone et de ne pas créer de logement supplémentaire ;
    - les annexes de structure légère limitée à 20 m² d'emprise au sol ;

Sont exclusivement admis dans le secteur UYt :

- les constructions et extensions à usage de bureaux, de services ;
- les hôtels et restaurants ;
- les constructions destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités auxquels elles se rattachent.
- les activités se rapprochant du domaine tertiaire sous réserve qu'elles ne compromettent pas les occupations du sol autorisées dans la zone (cahier des charges, règlement de lotissement…) ;

Sont exclusivement admis dans le secteur UYth :

- l'aménagement ou la transformation des activités existantes ;
- les activités se rapprochant du domaine tertiaire sous réserve qu'elles ne compromettent pas les occupations du sol autorisées dans la zone (cahier des charges, règlement de lotissement…) ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;

Sont admises dans le secteur UYn :

- les constructions, extensions et installations à usage d'activités existantes dans le secteur à la date d'approbation du présent PLUi si l'ensemble des conditions est réuni :
    - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension doit être inférieure à l'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction existante (60 % maximum) ;
    - à condition que l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes ;
- l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - l'opération projetée ne doit créer pas de logement supplémentaire ;
    - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension doit être inférieure à l'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction principale existante (60 % maximum);
    - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension pourra être autorisé dans la limite de 50m² pour les logements inférieurs à 70m² d'emprise au sol ou de surface de plancher ;
    - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- la construction ou l'extension des annexes non accolées, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - l'annexe doit être située à un maximum de 20 à 30 mètres, en fonction de la configuration du terrain, de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière ;
    - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
    - l'emprise au sol au la surface de plancher inférieure à celle de la construction principale à usage d'habitation (60 % maximum) ;

II. DISPOSITIONS RELATIVES AU CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE UY 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés, sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques (lotissements, ZAC, projets urbains…) et dans le plan des servitudes d'utilité publique, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques…) sont interdites :

- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 164, pour les tronçons à 2x2 voies et 75 mètres dans les autres cas ;
- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 700, route classées à grande circulation à 2x2 voies ou ayant vocation à être aménagée à 2x2 voies ;
- Dans le cas des routes dont les marges de recul sur les route départementales sont de 100 à 75 mètres, et conformément à l'article L111-1-4 de Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :
  - 50 mètres pour les constructions à usage d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 100 mètres ;
  - 35 mètres pour les constructions à usage d'habitations, et 25 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 75 mètres ;
- Dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :
  - 75 mètres pour la RD 790
  - 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour les RD 792, 767,768, 41, 35, 14, 1, 120, 44, 7 au sud de la RN 164
  - 15 mètres dans les autres RD
- Dans une bande de 50 mètres de l'axe pour les secteurs où ont été validés des projets urbains

Toutefois ces interdictions ne s'appliquent pas :

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

Dans les parties actuellement urbanisées, sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques (lotissements, ZAC, projet urbain...) et dans le plan des servitudes d'utilité publiques, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques…) sont interdites :

- Dans une bande de 5m à partir de l'alignement par rapport à l'ensemble des voies ;

Toutefois ces interdictions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de

transformation EDF, abris voyageurs..) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes d'habitations voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci ;

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE UY 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après.
- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 3m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

ARTICLE UY 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

Dans le secteur UYn l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UY 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UY la hauteur n'est pas réglementée.

Dans le secteur UYn :
- 12 mètres
- pour les annexes non accolées à usage d'habitation : 4,50 mètres

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UY 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix des matériaux.
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.

Dispositions applicables aux clôtures

- Dispositions générales

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants seront de préférence maintenu.
Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.
L'utilisation de haie artificielle, bâche, … est interdite.

En bordure de voie ferrée, il est préconisé d'édifier une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres.

<u>- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :</u>

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 2 m.

Une hauteur différente peut être autorisée :

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

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Une hauteur différente peut être autorisée :

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

ARTICLE UY 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation).

Les essences locales seront à privilégier. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

La conservation des talus et éléments boisés notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée.
Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies, arbres et boisements remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UY 10 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue ;

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UY 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès :
Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité (portails en retrait ou entrée charretière).

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD 790, 792, 767, 768, 41, 35, 14, 1, 120, 44, 7 au sud de la RN 164 et limités sur les autres RD.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

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

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

Desserte en voirie :

Les voies en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

ARTICLE UY 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes Sanitaires, zonage d'assainissement) :
Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifiques

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans les communes couvertes par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec les dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales du coefficient d'imperméabilisation indiquées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).

Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Réseaux divers :

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE UY 13 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins et ce notamment en fonction :

- des besoins des salariés et visiteurs ;
- de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée ;

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE UY 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Chapitre 9 : règlement applicable à la zone UZ

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UZ correspond aux zones d'accueil d'activités à dominante commerciales et principalement au parc d'activités commerciales nord de Loudéac.

Elle comprend un sous-secteur :

- ***UZa :*** *destiné aux activités économiques à dominante artisanales et à usage de services (bureaux, commerces, aménagements ayants une vocation de loisirs, sportive, culturelle, d'hébergement hôtelier, administrative…)*

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UZ, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales applicables à toutes les zones et à l'article UZ2 du présent règlement.

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

Dans l'ensemble de la zone :
Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions destinées à abriter les établissements, artisanaux, commerciaux et de services, notamment les restaurants à l'exclusion de l'hôtellerie ;
- les constructions à usage de bureaux ;
- les entrepôts ;
- les équipements publics ;
- les installations classées concernées par la loi du 19 juillet 1976 à la double condition que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins et qu'elles n'entraînent pas, pour le voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures soient prises en vue de leur élimination ;
- les parcs de stationnement et les installations nécessaires au fonctionnement des établissements ;
- les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, réseaux divers, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) ;
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités ;

- les constructions destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments s'activités auxquels elles se rattachent ;
- l'amélioration des habitations existantes ou leur extension limitée sous réserve qu'elle ne soit pas de nature à compromettre ultérieurement l'aménagement de la zone et de ne pas créer de logement supplémentaire ;

Sont également admis dans le secteur UZa :

- les constructions à usage d'activités économiques à dominante artisanales et à usage de services (bureaux, commerces, aménagements ayants une vocation de loisirs, sportif, culturel, d'hébergement hôtelier, administrative…) ;

II. DISPOSITIONS RELATIVES AU CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE UZ 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés, sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques (lotissements, ZAC, projets urbains…) et dans le plan des servitudes d'utilité publique, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques…) sont interdites :

- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 164, pour les tronçons à 2x2 voies et 75 mètres dans les autres cas ;
- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 700, route classées à grande circulation à 2x2 voies ou ayant vocation à être aménagée à 2x2 voies ;
- Dans le cas des routes dont les marges de recul sur les route départementales sont de 100 à 75 mètres, et conformément à l'article L111-1-4 de Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :
  - 50 mètres pour les constructions à usage d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 100 mètres ;
  - 35 mètres pour les constructions à usage d'habitations, et 25 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 75 mètres ;
- Dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :
  - 75 mètres pour la RD 790
  - 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour les RD 792, 767,768, 41, 35, 14, 1, 120, 44, 7 au sud de la RN 164
  - 15 mètres dans les autres RD
- Dans une bande de 50 mètres de l'axe pour les secteurs où ont été validés des projets urbains

Toutefois ces interdictions ne s'appliquent pas :

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

Dans les parties actuellement urbanisées, sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques (lotissements, ZAC, projet urbain...) et dans le plan des servitudes d'utilité publiques, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques…) sont interdites :

- Dans une bande de 5m à partir de l'alignement par rapport à l'ensemble des voies ;

Toutefois ces interdictions ne s'appliquent pas :

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

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE UZ 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après.

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 3 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

ARTICLE UZ 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UZ 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

ARTICLE UZ 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UZ 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

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

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

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.

Dispositions applicables aux clôtures

- Dispositions générales

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants seront de préférence maintenu.
Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.
L'utilisation de haie artificielle, bâche, … est interdite.

En bordure de voie ferrée, il est préconisé d'édifier une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres.

<u>- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :</u>

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 2 m.

Une hauteur différente peut être autorisée :
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

<u>- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :</u>

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Une hauteur différente peut être autorisée :
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Mouvement de terrains

Les mouvements de terrain nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

ARTICLE UZ 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation).

Les essences locales seront à privilégier. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

La conservation des talus et éléments boisés notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée.
Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies, arbres et boisements remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UZ 10 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UZ 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et éventuellement de la collecte des ordures ménagères.

Les voies internes auront une chaussée d'une largeur minimale de 5 m.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement adaptée au trafic poids lourds.

Accès :
Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD 790, 792, 767, 768, 41, 35, 14, 1, 120, 44, 7 au sud de la RN 164 et limités sur les autres RD.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

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

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

Desserte en voirie :

Les voies en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

ARTICLE UZ 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes Sanitaires, zonage d'assainissement) :
Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifiques

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales :

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans les communes couvertes par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).
Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales du coefficient d'imperméabilisation indiquées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).
Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Réseaux divers :

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de

télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE UZ 13 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

II devra être prévu :

- autant de places de stationnement que de personnels dans l'établissement ;
- un nombre de places suffisant réservées aux visiteurs et au trafic journalier en fonction des besoins de l'établissement.

L'offre de stationnement vélos devra répondre aux besoins générés par le projet.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE UZ 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

CIDERAL PLUI

TITRE III : LES ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : règlement applicable à la zone 1AUa

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone 1AUa Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à l'échéance du PLUi, soit à horizon 2030
Ces zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Cette zone est concernée par des secteurs d'OAP avec lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles.
Les zones AU couvrent des sites à caractère naturel peu ou non équipés, et qui permettent, à terme, le développement de l'agglomération sous conditions de la définition et de la mise en œuvre d'un projet d'ensemble selon la nature de la zone AU (voir ci-dessous).

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont décomposées et hiérarchisées comme suit :
- **1AU** : correspond à des secteurs où les voies publiques et réseaux existant à la périphérie du secteur ont les capacités suffisantes pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans la zone. Le règlement et les orientations détaillées du PLUi sur les sites concernés définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces secteurs 1AU.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la compatibilité du projet avec le schéma d'aménagement de la zone 1AU figurant dans le document « orientations d'aménagement », et à la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle comporte 4 secteurs :

- 1AUa : secteur affecté principalement à l'habitat ;
- 1AUe : secteurs d'équipements ou installations de service public ou d'intérêt collectif ;
- 1AUy : secteurs affectés à l'activité économique.
- 1Aenr : d'énergie à partir d'énergie renouvelable et principalement à partir d'énergie solaire.

- **2AU** : correspond à des secteurs dont l'affectation dominante est précisée ; dans ces secteurs, les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions, installations et aménagements à usage agricole et forestier ;
- les nouvelles constructions, installations et aménagements à usage industriel et d'entrepôts ;
- le stationnement isolé de plus de trois mois de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE 1AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et si l'ensemble des conditions est réuni :
    - Le projet est compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation ;
    - Il ne compromet pas l'urbanisation ultérieure de la zone (desserte, réseaux, etc.) ;
    - Il n'entraîne pas la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles ;
    - Il est compatible avec le schéma d'aménagement d'ensemble ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
    - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
    - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;

- L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
    - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
    - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ;

II. DISPOSITIONS RELATIVES AU CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUa 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés, sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques (lotissements, ZAC, projets urbains…) et dans le plan des servitudes d'utilité publique, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques…) sont interdites :

- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 164, pour les tronçons à 2x2 voies et 75 mètres dans les autres cas ;
- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 700, route classées à grande circulation à 2x2 voies ou ayant vocation à être aménagée à 2x2 voies ;
- Dans le cas des routes dont les marges de recul sur les route départementales sont de 100 à 75 mètres, et conformément à l'article L111-1-4 de Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :
  - 50 mètres pour les constructions à usage d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 100 mètres ;
  - 35 mètres pour les constructions à usage d'habitations, et 25 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 75 mètres ;
- Dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :
  - 75 mètres pour la RD 790
  - 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour les RD 792, 767,768, 41, 35, 14, 1, 120, 44, 7 au sud de la RN 164
  - 15 mètres dans les autres RD
- Dans une bande de 50 mètres de l'axe pour les secteurs où ont été validés des projets urbains

Toutefois ces interdictions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs..) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;

Pour l'implantation le long des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

- Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement ;

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUa 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, installations et aménagements seront implantés:

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 1,90 mètre des limites séparatives ;

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale ;
- Pour les annexes (1 mètre) ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur ;

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUa 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUa 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUa 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les maisons individuelles les hauteurs maximales sont fixées à :

- 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère ;
- 10 mètres au faîtage ;

Pour les logements collectifs les hauteurs maximales sont fixées à :

- 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère ;
- 15 mètres au faîtage ;

Pour les autres bâtiments la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

La hauteur des annexes non accolées est inférieure ou égale à 4,50 mètres.

Ces dispositions de l'article ne sont pas applicables aux bâtiments publics, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs (antennes collectives, éoliennes…)

ARTICLE 1 AUa 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes généraux

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

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

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaines participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Aspect des constructions

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…) est interdit.
Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

Toitures

Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc naturel ou pré-patiné ; l'ardoise ou matériau de couleur ou d'aspect similaire.
Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pente, les pentes seront à 35° minimum.
Les toitures contemporaines sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Dispositions applicables aux clôtures

- Dispositions générales

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants seront de préférence maintenu.
Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.
L'utilisation de haie artificielle, bâche, … est interdite.

En bordure de voie ferrée, il est préconisé d'édifier une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 1,80 m.

Une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- pour permettre le prolongement ou le raccordement à un élément bâti lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

En limites séparatives visibles du domaine public, un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

- Cas particuliers

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes) ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).

ARTICLE 1AUa 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Pour les opérations d'ensemble à vocation d'habitat, et groupes d'habitations, des espaces libres, traités en espaces verts ou espaces publics de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront au moins 10% de la surface des opérations.

La superficie des espaces libres perméables devra être conforme aux coefficients d'imperméabilisation définis par le zonage d'assainissement pluvial.
Les espaces verts de l'opération pourront comporter les dispositifs de collecte ou de stockage des eaux pluviales qui devront être accessibles (pentes douces) et paysagers pour participer à la qualité des espaces publics (ces dispositifs pourront être réalisés en réserve incendie, s'il y a lieu).

Les aires de stationnement de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

Le remplacement des éléments éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLUi et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-17 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 AUa 10 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 AUa 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès :

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD 790, 792, 767, 768, 41, 35, 14, 1, 120, 44, 7 au sud de la RN 164 et limités sur les autres RD.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

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

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

ARTICLE 1 AUa 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

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

Eaux pluviales :

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans les communes couvertes par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec les dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).
Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales du coefficient d'imperméabilisation indiquées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).
Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

Réseaux divers :

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

Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1AUa 13 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

ARTICLE 1AUa 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Chapitre 2 : règlement applicable à la zone 1AUe

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone 1AUe Zone destinée aux équipements publics et d'intérêt collectifs.

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AUe, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales applicables à toutes les zones et à l'article 1AUe 2.

ARTICLE 1AUe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone 1AUe, sont exclusivement admis :

- Les constructions et installations nouvelles réservées aux équipements sportifs, de loisirs, d'accueil collectif des personnes et culturels ;
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au déroulement et au développement des activités de l'équipement ;
- Les aménagements, extensions ou transformations des constructions existantes ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans l'environnement ;
- Les constructions à usage d'hébergement lié au fonctionnement des équipements collectifs d'intérêt général (logements de fonction, gardiennage…) ;
- Les constructions à usage de services, bureaux, activités liés au fonctionnement de la zone ainsi que les locaux de maintenance liés aux équipements autorisés dans la zone ;

II. DISPOSITIONS RELATIVES AU CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUe 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés, sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques (lotissements, ZAC, projets urbains…) et dans le plan des servitudes d'utilité publique, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques…) sont interdites :

- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 164, pour les tronçons à 2x2 voies et 75 mètres dans les autres cas ;

- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 700, route classées à grande circulation à 2x2 voies ou ayant vocation à être aménagée à 2x2 voies ;
- Dans le cas des routes dont les marges de recul sur les route départementales sont de 100 à 75 mètres, et conformément à l'article L111-1-4 de Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :
  - 50 mètres pour les constructions à usage d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 100 mètres ;
  - 35 mètres pour les constructions à usage d'habitations, et 25 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 75 mètres ;
- Dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :
  - 75 mètres pour la RD 790
  - 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour les RD 792, 767,768, 41, 35, 14, 1, 120, 44, 7 au sud de la RN 164
  - 15 mètres dans les autres RD
- Dans une bande de 50 mètres de l'axe pour les secteurs où ont été validés des projets urbains

Toutefois ces interdictions ne s'appliquent pas :

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

Dans les parties actuellement urbanisées, sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques (lotissements, ZAC, projet urbain...) et dans le plan des servitudes d'utilité publiques, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques…) doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement ;
- Soit en fonction de l'implantation des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation ou en recul de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes ;

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs..) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes d'habitations voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci ;

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE 1AUe 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après.

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 3 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur;

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUe 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes généraux

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

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

ARTICLE 1AUe 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

ARTICLE 1AUe 10 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;

- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUe 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et éventuellement de la collecte des ordures ménagères.

Accès :
Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD 790, 792, 767, 768, 41, 35, 14, 1, 120, 44, 7 au sud de la RN 164 et limités sur les autres RD.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

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

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des

eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Desserte en voirie :

Les voies nouvelles en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE 1AUe 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes Sanitaires, zonage d'assainissement) :
Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité

compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifiques
Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :
Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :
Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans les communes couvertes par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec les dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).
Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales du coefficient d'imperméabilisation indiquées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).
Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Réseaux divers :

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

La défense incendie de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE 1AUe 13 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE 1AUe 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Non réglementé.

Chapitre 3 : règlement applicable à la zone 1AUL

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone 1AUL Zone destinée à recevoir des équipements sportifs, de loisirs et culturels structurants.

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AUL, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales applicables à toutes les zones et à l'article 1AUL 2.

ARTICLE 1AUL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au déroulement et au développement des équipements sportifs, de loisirs et culturels ;
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'hébergement de loisirs (campings, gîtes, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, etc…) ;
- Les aménagements, extensions ou transformations des constructions existantes ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans l'environnement ;
- Les constructions à usage d'hébergement lié au fonctionnement des équipements (logements de fonction, gardiennage…) ;
- Les constructions à usage de services, bureaux, activités liés au fonctionnement de la zone ainsi que les locaux de maintenance liés aux équipements autorisés dans la zone ;
- Les constructions à usages d'activités en lien avec la vocation de la zone ;

II. DISPOSITIONS RELATIVES AU CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUL 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
En l'absence de celles-ci, les constructions, installations et aménagements doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement ;
- Soit en fonction de l'implantation des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation ou en recul de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes ;

ARTICLE 1AUL 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après.

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 3 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur ;

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUL 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

ARTICLE 1AUL 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres
Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité.
La superficie des espaces libres perméables devra être conforme aux coefficients d'imperméabilisation définis par le zonage d'assainissement pluvial.
Les espaces verts de l'opération pourront comporter les dispositifs de collecte ou de stockage des eaux pluviales qui devront être accessibles (pentes douces) et paysagers pour participer à la qualité des espaces publics (Ces dispositifs pourront être réalisés en réserve incendie, s'il y a lieu).

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLUi et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-17 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUL 10 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUL 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et éventuellement de la collecte des ordures ménagères.

Accès :

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD 790, 792, 767, 768, 41, 35, 14, 1, 120, 44, 7 au sud de la RN 164 et limités sur les autres RD.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

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

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

Desserte en voirie :

Les voies nouvelles en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

ARTICLE 1AUL 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés et faire l'objet d'une demande d'autorisation soumis à l'avis de l'Agence Régionale de Santé.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes Sanitaires, zonage d'assainissement) :
Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :
Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans les communes couvertes par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec les dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).
Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs

maximales du coefficient d'imperméabilisation indiquées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).
Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Réseaux divers :

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

La défense incendie de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE 1AUL 13 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins et ce notamment en fonction :

- des besoins des salariés et visiteurs ;
- de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée ;

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE 1AUL 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Chapitre 4 : règlement applicable à la zone 1AUenr

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone 1AUenr : Zone destinée au développement de la production d'énergies renouvelables et principalement à partir d'énergie solaire.

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUenr 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone 1AUenr, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone.

ARTICLE 1AUenr 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés sous conditions :

- Les constructions ou ouvrages accessoires nécessaires à la mise en place et à l'exploitation de centrales de production d'électricité à partie d'énergies renouvelables ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations autorisées dans la zone ;

II. DISPOSITIONS RELATIVES AU CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUenr 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf stipulations différentes figurant dans le plan des servitudes d'utilité publiques les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AUenr 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateurs EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE 1AUenr 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUenr 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUenr 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUenr 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

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

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

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

ARTICLE 1AUenr 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLUi et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-17 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUenr 10 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Non règlementé.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUenr 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

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

L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.
Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès :
Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD 790, 792, 767, 768, 41, 35, 14, 1, 120, 44, 7 au sud de la RN 164 et limités sur les autres RD.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

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

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

ARTICLE 1AUenr 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Réseaux divers :

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUenr 13 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUenr 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Non règlementé.

Chapitre 5 : règlement applicable à la zone 1AUY

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone 1AUY est réservée à l'accueil des activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux et d'entrepôts.
Cette zone est concernée par des secteurs d'OAP avec lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles.
Elle comprend un sous-secteur :

1AUyt : *secteur réservé à l'extension des deux parcs d'activités économiques tertiaires (deux secteurs identifiés : les zones du Triskell et l'Espace Synergie à Loudéac)*

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les activités économiques de la zone ;
- les constructions à usage d'habitations, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'Article 1AUY 2 ;
- la création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'Article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois par an, sauf stationnement dans les bâtiments et remises adaptés et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;

ARTICLE 1AUY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, dans la zone 1AUy hors secteur indicé, les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux;
- les constructions à usage de bureaux ;
- les hôtels et restaurants ;
- les entrepôts ;
- les parcs de stationnement et les installations nécessaires au fonctionnement des établissements ;

- les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, réseaux divers, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) ;
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités ;
- les caravanes ou mobil homes nécessaires aux chantiers de construction ou d'aménagement, exclusivement pendant la durée du chantier ;
- les constructions destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments s'activités auxquels elles se rattachent ;
- l'amélioration des habitations existantes ou leur extension limitée sous réserve qu'elle ne soit pas de nature à compromettre ultérieurement l'aménagement de la zone et de ne pas créer de logement supplémentaire ;

Dans le secteur 1AUyt, sont uniquement autorisés :

- les constructions et extensions à usage de bureaux, de services ;
- les hôtels et restaurants ;
- les constructions destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités auxquels elles se rattachent.
- les activités se rapprochant du domaine tertiaire sous réserve qu'elles ne compromettent pas les occupations du sol autorisées dans la zone (cahier des charges, règlement de lotissement…) ;

II. DISPOSITIONS RELATIVES AU CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUY 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés, sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques (lotissements, ZAC, projets urbains…) et dans le plan des servitudes d'utilité publique, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques…) sont interdites :

- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 164, pour les tronçons à 2x2 voies et 75 mètres dans les autres cas ;
- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 700, route classées à grande circulation à 2x2 voies ou ayant vocation à être aménagée à 2x2 voies ;
- Dans le cas des routes dont les marges de recul sur les route départementales sont de 100 à 75 mètres, et conformément à l'article L111-1-4 de Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :

- 50 mètres pour les constructions à usage d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 100 mètres ;
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitations, et 25 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 75 mètres ;

- Dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :
  - 75 mètres pour la RD 790
  - 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour les RD 792, 767,768, 41, 35, 14, 1, 120, 44, 7 au sud de la RN 164
  - 15 mètres dans les autres RD
- Dans une bande de 50 mètres de l'axe pour les secteurs où ont été validés des projets urbains

Toutefois ces interdictions ne s'appliquent pas :

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

Dans les parties actuellement urbanisées, sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques (lotissements, ZAC, projet urbain...) et dans le plan des servitudes d'utilité publiques, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques…) doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement ;
- Soit en fonction de l'implantation des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation ou en recul de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes ;

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs..) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes d'habitations voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci ;

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE 1AUY 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après.

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 3 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

ARTICLE 1AUY 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

ARTICLE 1AUY 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

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

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

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.

Dispositions applicables aux clôtures

- Dispositions générales

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants seront de préférence maintenu.
Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants seront de préférence maintenu.
Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.
L'utilisation de haie artificielle, bâche, … est interdite.

En bordure de voie ferrée, il est préconisé d'édifier une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres.

<u>- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :</u>

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 2 m.

Une hauteur différente peut être autorisée :
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

<u>- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :</u>

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Une hauteur différente peut être autorisée :
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

ARTICLE 1AUY 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation).

Les essences locales seront à privilégier. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

La conservation des talus et éléments boisés notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies, arbres et boisements remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 1AUY 10 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue ;

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUY 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et éventuellement de la collecte des ordures ménagères.

Accès :

Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité (portails en retrait ou entrée charretière).

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD 790, 792, 767, 768, 41, 35, 14, 1, 120, 44, 7 au sud de la RN 164 et limités sur les autres RD.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

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

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

Desserte en voirie :

Les voies nouvelles en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

ARTICLE 1AUY 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes Sanitaires, zonage d'assainissement) :
Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifiques

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

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

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans les communes couvertes par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec les dispositions déclinées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales du coefficient d'imperméabilisation indiquées par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (Cf. Annexes sanitaires, SDAEP).

Le dépassement du coefficient d'imperméabilisation pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Réseaux divers :

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE 1AUY 13 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins et ce notamment en fonction :

- des besoins des salariés et visiteurs ;
- de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée ;

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE 1AUY 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Chapitre 6 : règlement applicable à la zone 2 AU

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones 2AU : zone ne disposant pas des équipements et des réseaux suffisants à proximité et dont l'ouverture à l'urbanisme est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi.
En sont exclues toutes les occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure. Les évolutions du bâti existant à la date d'approbation du PLU, sont permises sous conditions.

Elle comporte 2 sous-secteurs :

- 2AUa : secteur affecté principalement à l'habitat
- 2AUy : secteur affecté à l'activité économique

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues à l'article 2AU 2.

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

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées sous conditions :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité…) ;
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des infrastructures, constructions et aménagements de service public et relevant d'opérations d'utilité publique ou d'intérêt général ;
- Les équipements d'infrastructure ayant pour vocation à desservir les futures constructions ;
- Les aménagements, les extensions des bâtiments existants ;
- Les annexes de structure légère limitée à 20 m² d'emprise au sol ;
- Les ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales ;

II. DISPOSITIONS RELATIVES AU CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2AU 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation ou annexes accolées autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère du bâtiment principal.

- Annexes non accolées : 4.50 mètres à l'égout du toit

ARTICLE 2AU 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaines participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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

ARTICLE 2AU 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

ARTICLE 2AU 10 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

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

L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.
Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès :
Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD 790, 792, 767, 768, 41, 35, 14, 1, 120, 44, 7 au sud de la RN 164 et limités sur les autres RD.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

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

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

ARTICLE 2AU 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Non réglementé.

CIDERAL PLUI

TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : règlement applicable à la zone A

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités. Les constructions, installations et aménagement d'équipements d'infrastructure d'intérêt général y sont autorisés.

Elle couvre des secteurs qui présentent des caractéristiques diverses :

- Des espaces ouverts constitués de parcelles cultivées ;
- Les espaces de serres ;
- Des espaces bâtis, correspondant à des bâtiments agricoles (zonage A) mais aussi à des bâtiments diffus à usage d'habitation ou, plus exceptionnellement, d'activité économique autre qu'agricole.

Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comporte un sous-secteur :

- ***Ap :*** *espace agricole pour lequel il existe un enjeu lié à la présence d'un périmètre de protection des captages.*

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales et à l'article A 2.

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

Dans l'ensemble de la zone A, sont admis :

- les projets routiers d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.
- Les infrastructures, les constructions, les installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ap, seules sont autorisées les occupations du sol telles que définis dans l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'instauration des périmètres de protection réglementaires (cf. Annexes 5.3.2).

Sont autorisées dans la zone A, hors secteurs indicés, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ou le secteur, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement ;
- Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, lagunage, bassin d'orage, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes, aux aires de service, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère ;
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- Un ou plusieurs abris pour animaux (non liés à une exploitation agricole) par unité foncière si l'ensemble des conditions est réuni :
    - La ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur le site ;
    - L'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 30m² et le nombre d'abris est limité au strict besoin des animaux sur site ;

<u>Lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole :</u>

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole (bâtiments fonctionnels, logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales, de transformation, de conditionnement, de vente ou de bureaux et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, de production d'énergie type méthanisation, etc.).

- les constructions et extensions des logements de fonction.
  Il s'agit des constructions à usage d'habitation, d'annexes 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 implantées à proximité de celle-ci (dans un rayon de 150 mètres environ). Une distance supérieure peut être autorisée sans excéder 300 mètres si le projet se situe en continuité immédiate d'un groupe de construction.

- 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.

- Le changement de destination des bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial et repérés sur le document graphique nécessaire à l'hébergement des saisonniers et des stagiaires.

- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil, sanitaires,…).

<u>Lorsqu'elles ne sont pas liées à une exploitation agricole et sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles (article L.111-3 du code rural relatif au principe de réciprocité) :</u>

- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - l'opération projetée ne doit créer pas de logement supplémentaire ;
    - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction principale existante ;
    - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension pourra être autorisé dans la limite de 50m² pour les logements inférieurs à 70m² d'emprise au sol ou de surface de plancher ;
    - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;

- La construction, la réfection ou l'extension des annexes non accolées des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
    - l'annexe doit être située à un maximum de 20 à 30 mètres, en fonction de la configuration du terrain, de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière ;
    - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
    - l'emprise au sol ou la surface de plancher ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou de la surface de plancher de l'habitation principale;

- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage, si l'ensemble des conditions est réuni :
    - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;

- l'opération doit dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
- la destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement de loisirs (campings, gites, etc.) et leurs annexes ;
- la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m² ;
- avis conforme CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) ;

II. DISPOSITIONS RELATIVES AU CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés, sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques (lotissements, ZAC, projets urbains…) et dans le plan des servitudes d'utilité publique, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques…) sont interdites :

- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 164, pour les tronçons à 2x2 voies et 75 mètres dans les autres cas ;
- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 700, route classées à grande circulation à 2x2 voies ou ayant vocation à être aménagée à 2x2 voies ;
- Dans le cas des routes dont les marges de recul sur les route départementales sont de 100 à 75 mètres, et conformément à l'article L111-1-4 de Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :
  - 50 mètres pour les constructions à usage d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 100 mètres ;
  - 35 mètres pour les constructions à usage d'habitations, et 25 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 75 mètres ;
- Dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :
  - 75 mètres pour la RD 790
  - 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour les RD 792, 767,768, 41, 35, 14, 1, 120, 44, 7 au sud de la RN 164
  - 15 mètres dans les autres RD
- Dans une bande de 50 mètres de l'axe pour les secteurs où ont été validés des projets urbains

Toutefois ces interdictions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de

transformation EDF, abris voyageurs..) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes d'habitations voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci ;

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.
En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas remise en cause.

ARTICLE A 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Des dispositions différentes pourront cependant être admises :
- pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageur...) ;
- pour les ouvrages techniques (poteaux, pylônes…) ;
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

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

ARTICLE A 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

Pour les constructions à usage agricole :

- La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages, réservoirs et silos…n'est pas réglementée ;

Pour les autres constructions :

- la hauteur pour les constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres au faîtage ;
- la hauteur des extensions ne devra pas excéder celle de la construction d'origine à l'égout de toiture et au faîtage ;
- la hauteur des annexes non accolées ne peut excéder 4,50 m au faîtage ;

En tout état de cause, la hauteur des nouvelles constructions autorisées ne pourra excéder la hauteur, à l'égout de toiture et au faîtage, des constructions existantes environnantes.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Bâtiments à caractère patrimonial :

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques de construction écologique, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Pour la restauration de bâtis anciens et répertoriés dans le cadre du label Commune du Patrimoine Rural de Bretagne (Le Quillio et Saint-Thélo), le cahier des prescriptions (voir OAP Patrimoine) sera respecté.

Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée.

Les coloris des façades et des menuiseries seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

Bâtiments d'habitations :

- Volumétrie : Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions traditionnelles de qualité, voisines.

- Toitures : Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc naturel ou pré-patiné ; l'ardoise ou matériau de couleur ou d'aspect similaire.
- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes des façades, si elles sont réalisées en enduit, seront de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.

Extensions de bâtiments existants et constructions annexes :
Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

Bâtiments agricoles :
Ils seront de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec leur environnement.

Clôture :
- Dispositions générales

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales et clôtures traditionnelles qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

En bordure de voie ferrée, il est préconisé d'édifier une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.

ARTICLE A 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.
Les talus devront être plantés d'essences bocagères.
Il est recommandé d'utiliser des paillages naturels pour les nouvelles plantations (feutres biodégradables, mulch, paille de blé, etc.)

ARTICLE A 10 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

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

L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès :
Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD 790, 792, 767, 768, 41, 35, 14, 1, 120, 44, 7 au sud de la RN 164 et limités sur les autres RD.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

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

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

ARTICLE A 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.
En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés et faire l'objet d'une demande d'autorisation soumis à l'avis de l'Agence Régionale de Santé.

Assainissement des eaux usées

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
Dans le cas de la présence d'un réseau public d'eaux usées toute construction devra y être raccordée conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales :

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec dispositions déclinées par le schéma directeur des eaux pluviales.
Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Réseaux divers :

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

Défense Incendie :

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE A 13 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Pour les constructions destinées à l'habitation, il sera créé au minimum une place de stationnement par logement, sauf en cas d'impossibilité technique.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE A 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Non règlementé.

CIDERAL PLUI

TITRE IV : LES ZONES NATURELLES

Chapitre 1 : règlement applicable aux zones naturelles

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone N Zone destinée à la préservation des espaces naturels et forestiers.

- Les espaces classés en N et Np font l'objet de dispositions visant à préserver ou améliorer leurs caractéristiques écologiques et/ou paysagères. De manière générale, et sous réserve des conditions prévues par le règlement, les occupations permises ne peuvent avoir pour objet que la sauvegarde, la restauration et l'entretien des milieux, l'extension des habitations existantes et leurs annexes. Les constructions, installations et aménagement d'équipements d'infrastructure d'intérêt général y sont autorisés.
    - *Np : espace naturel pour lequel il existe un enjeu lié à la présence d'un périmètre de protection des captages*

- En outre, cette zone comprend en outre plusieurs sous-secteurs à vocation particulière :
    - *Ne : secteur destiné aux équipements publics et ouvrages techniques*
    - *Nj : secteur destiné à des parcs et jardins en contexte urbain*
    - *NL : secteur destiné aux activités et équipements sportifs, de loisirs et culturels structurants ou non isolés (en continuité ou à proximité des bourgs)*
    - *NLn : secteur occupé par des activités et équipements sportifs, de loisirs ou culturels isolés et ne pouvant recevoir que des aménagements légers*
    - *NYc : secteur destiné à l'exploitation de carrières*

I. DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales et à l'article N 2.

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

Dans l'ensemble de la zone N, sont admis :

- les projets routiers d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.
- **l**es infrastructures, les constructions, les installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone N hors secteurs indicés, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ou le secteur, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement ;

- Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires ;

- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, lagunage, bassin d'orage, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes, aux aires de service, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère ;

- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - l'opération projetée ne doit pas créer de logement supplémentaire ;
    - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension ne devra pas excéder 60 % de l'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction principale existante;
    - l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension pourra être autorisé dans la limite de 50m² pour les logements inférieurs à 70m² d'emprise au sol ou de surface de plancher ;
    - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

- La construction, la réfection ou l'extension des annexes non accolées des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
    - l'annexe doit être située à un maximum de 20 à 30 mètres, en fonction de la configuration du terrain, de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière ;
    - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
    - l'emprise au sol ou la surface de plancher ne devra pas excéder 60% de l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'habitation principale ;

- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage, si l'ensemble des conditions est réuni :
    - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
    - l'opération doit dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
    - la destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement de loisirs (campings, gites, etc.) et leurs annexes;
    - la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m² ;
    - avis conforme de la CDNSP (commission départementale de la nature des sites et des paysages)

En secteur Np seules sont autorisées les occupations du sol telles que définis dans l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'instauration des périmètres de protection réglementaires (cf. Annexes 5.3.2).

En secteur Ne seules sont autorisées :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif isolés de type : station d'épuration, plateforme de déchets verts, etc…
- les ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux l'intérêt collectif, s'il est constaté, que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, lagunage, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, aux aires de service et de repos et stations-services, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère ;

En secteur Nj seules sont autorisées :

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (sanitaires, réalisation de sentiers piétons…) ;
- les ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux l'intérêt collectif, s'il est constaté, que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;
- sauf 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 de la zone, la reconstruction d'un bâtiment après sinistre ou une catastrophe naturelle sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre ;
- Les infrastructures, les constructions, les installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général ;

- Les abris exclusivement réservés aux animaux n'excédant pas 30 m² (les matériaux de fortunes sont interdits) ;
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions, installations et équipements autorisés par le présent règlement.
- Les ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales ;

En secteur NL seules sont autorisées :

- Les constructions et installations nouvelles réservées aux équipements sportifs et de loisirs sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'hébergement de loisirs (campings, gîtes, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, etc…) ;
- Les aires de jeux, de sports et de loisirs et les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des équipements sportifs et de loisirs autorisés dans la zone sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement.
- Les constructions à usage d'hébergement lié au fonctionnement des équipements (logements de fonction, gardiennage…) ;

En secteur NLn seules sont autorisées :

- les constructions et les extensions mesurées, les aménagements légers et les installations nécessaires aux activités et équipements sportifs, de loisirs ou culturels d'une emprise au sol de 20 m² maximum ;

En secteur NYc seules sont autorisées :

- L'exploitation des carrières, comprenant tous les ouvrages, dépôts, constructions et installations, autorisée sous réserve de conditions particulières d'exploitation et de remise en état du site tel que fixé dans le cadre des textes réglementaires en vigueur ;

II. DISPOSITIONS RELATIVES AU CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés, sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques (lotissements, ZAC, projets urbains…) et dans le plan des servitudes d'utilité publique, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques…) sont interdites :

- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 164, pour les tronçons à 2x2 voies et 75 mètres dans les autres cas ;
- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 700, route classées à grande circulation à 2x2 voies ou ayant vocation à être aménagée à 2x2 voies ;
- Dans le cas des routes dont les marges de recul sur les route départementales sont de 100 à 75 mètres, et conformément à l'article L111-1-4 de Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment des

nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :

- 50 mètres pour les constructions à usage d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 100 mètres ;
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitations, et 25 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales où les marges de recul sont normalement de 75 mètres ;

- Dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :
  - 75 mètres pour la RD 790
  - 35 mètres pour les constructions à usages d'habitations et de 25 mètres pour les autres constructions pour les RD 792, 767,768, 41, 35, 14, 1, 120, 44, 7 au sud de la RN 164
  - 15 mètres dans les autres RD
- Dans une bande de 50 mètres de l'axe pour les secteurs où ont été validés des projets urbains

Toutefois ces interdictions ne s'appliquent pas :

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

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

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

ARTICLE N 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Des dispositions différentes pourront cependant être admises :

- pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageur...) ;
- pour les ouvrages techniques (poteaux, pylônes…) ;
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

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

ARTICLE N 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NLn, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 10 % de la superficie du terrain.

ARTICLE N 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions existantes dans la zone N hors secteurs indicés :
La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- la hauteur des annexes non accolées ne peut excéder 4,50 m au faîtage ;
- la hauteur des extensions ne devra pas excéder celle de la construction d'origine à l'égout de toiture et au faîtage ;

En tout état de cause, la hauteur des nouvelles constructions autorisées ne pourra excéder la hauteur, à l'égout de toiture et au faîtage, des constructions existantes environnantes.

Dans les secteurs indicés :

- Ne : non réglementé
- Nj : 4,50 mètres
- NL : non réglementé
- NLn : 4,50 mètres
- NYc : non réglementé

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Bâtiments à caractère patrimonial :
La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques de construction écologique, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Pour la restauration de bâtis anciens et répertoriés dans le cadre du label Commune du Patrimoine Rural de Bretagne (Le Quillio et Saint-Thélo), le cahier des prescriptions (voir OAP Patrimoine) sera respecté.
Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée.
Les coloris des façades et des menuiseries seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

Bâtiments d'habitations :
- Volumétrie : Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions traditionnelles de qualité, voisines.
- Toitures : Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc naturel ou pré-patiné ; l'ardoise ou matériau de couleur ou d'aspect similaire.
- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes des façades, si elles sont réalisées en enduit, seront de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.

Extensions de bâtiments existants et constructions annexes :
Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

Clôture :
- Dispositions générales
L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales et clôtures traditionnelles qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

En bordure de voie ferrée, il est préconisé d'édifier une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.

ARTICLE N 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les talus devront être plantés d'essences bocagères.

Il est recommandé d'utiliser des paillages naturels pour les nouvelles plantations (feutres biodégradables, mulch, paille de blé, etc.)

ARTICLE N 10 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE

Principes généraux

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Accès :

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 700 sont interdits, strictement limités sur les RD 790, 792, 767, 768, 41, 35, 14, 1, 120, 44, 7 au sud de la RN 164 et limités sur les autres RD.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée et des accotements.

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

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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

ARTICLE N 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés et faire l'objet d'une demande d'autorisation soumis à l'avis de l'Agence Régionale de Santé.

Assainissement des eaux usées

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
Dans le cas de la présence d'un réseau public d'eaux usées toute construction devra y être raccordée conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales :

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront être compatibles avec dispositions déclinées par le schéma directeur des eaux pluviales.
Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Réseaux divers :

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

Défense Incendie :

La défense incendie de toute habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE N 13 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Pour les constructions destinées à l'habitation, il sera créé au minimum une place de stationnement par logement, sauf en cas d'impossibilité technique.

Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

ARTICLE N 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Non règlementé.

ANNEXE 1

N°	COMMUNE	Nom	Surface de la zone
	ZONE D'ACTIVITES DE PLUS DE 5 HECTARES		
15	**LOUDEAC**	ZI SUD	**3 470 677**
18	**LOUDEAC**	ZI des PARPAREUX	**832 053**
17	**LOUDEAC**	Zone Nord	**718 021**
16	**LOUDEAC**	Parc Triskell	**62 670**
16	**LOUDEAC**	Espace Synergie	**57 485**
21	**PLEMET**	Zone du Ridor	**269 958**
6	**TREVE**	ZA de Bel Air TREVE - LA MOTTE	**215 050**
30	**SAINT CARADEC**	Parc d'activités de Bel Air	**282 938**
3	**GRACE UZEL / SAINT HERVE**	ZA du Tourlanquin	**154 913**
25	**PLUMIEUX**	ZA la Cohue	**156 762**
11	**LE HAUT CORLAY**	ZA de KERJOLY	**144 777**
8	**LANGAST**	ZA du Cocantin	**76 175**
9	**LE CAMBOUT**	ZA du Penneret	**90 212**
5	**LA CHEZE**	ZA du Grand Clos	**62 711**
24	**PLOUGUENAST**	La Lande du Cran	**138 151**
22	**PLOUGUENAST**	ZA de La Villeneuve	**53 222**
31	**SAINT GUEN**	ZA les 2 Croix	**157 853**
27	**SAINT BARNABE**	Zone Artisanale	**183 882**
13	**LE QUILLIO**	ZA Pertuis Oizel	**79 841**
6	**LA MOTTE**	Bel Air LA MOTTE	**68 249**
32	**SAINT HERVE**	Gare d'Uzel	**327 382**
29	**SAINT CARADEC**	ZA de l'Isle	**176 236**
28	**SAINT CARADEC**	ZA ST CARADEC	**52 832**
	ZONE D'ACTIVITES DE MOINS DE 5 HECTARES		
1	**CORLAY**	ZA du Poteau	**42 682**
2	**CORLAY**	ZA Park Bras	**36 062**
37	**TREVE**	ZA du Moulin Saint Caradec	**42 276**
10	**LE HAUT CORLAY**	ZA la Croix	**33 973**
36	**TREVE**	ZA de Kermelin	**32 620**
39	**UZEL**	Park Mail	**7 973**
38	**UZEL**	Berlouze	**44 369**
33	**SAINT MAYEUX**	ZA des 4 vents	**20 109**
20	**MERLEAC**	La Croix de Lorette	**7 554**
14	**LE QUILLIO**	Ets LE MARCHAND	**15 586**
4	**HEMONSTOIR**	ZA Eugène Le Clezio	**32 206**
23	**PLOUGUENAST**	ZA les Pateureux	**29 244**
26	**PLUSSULIEN**	Croas Nevez	**19 064**
40	**SAINT MARTIN DES PRES**	les Epines	**12 039**
19	**LOUDEAC**	Ets Renouard	**26 780**
34	**SAINT THELO**	Ets Ricou	**6 540**
7	**LA PRENESSAYE**	ZA Malabry	**48 426**
35	**ST ETIENNE DU GUE DE L'ISLE**	ZA ST ETIENNE	**33 028**
12	**LE HAUT CORLAY**	Les Marronniers	**20 070**
			Total = 8 342 651