



Département des Côtes d'Armor

Commune de
PLOUAGAT

Révision du
Plan Local d'Urbanisme

4. Règlement littéral

Révision du P.L.U. prescrite le :	30 octobre 2009
Débat sur le P.A.D.D. organisé au sein du Conseil Municipal du :	2 mars 2012
P.L.U. arrêté le :	21 juin 2012
P.L.U. approuvé le :	31 mai 2013



SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES		3
Article 1	Champ d'application territorial du plan		
Article 2	Portée du plan à l'égard des autres législations		
Article 3	Division du territoire en zones		
Article 4	Adaptations mineures		
Article 5	Dispositions particulières		
Article 6	Rappels		
TITRE II	REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES DITES U		7
Chapitre 1	Règles applicables à la zone	UA	7
Chapitre 2	Règles applicables à la zone	UC	13
Chapitre 3	Règles applicables à la zone	UH	20
Chapitre 4	Règles applicables à la zone	UY	27
TITRE III	REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER DITES AU		35
Chapitre 1	Règles applicables à la zone	2AU	37
Chapitre 2	Règles applicables à la zone	1AU	40
TITRE IV	REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES DITES A		51
TITRE V	REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES N		59
TITRE VI	TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES À CONSERVER, PROTEGER OU A CREER		67
TITRE VII	EMPLACEMENT RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL, ET AUX ESPACES VERTS		73
ANNEXES			78
ANNEXE 1	LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES		
ANNEXE 2	LISTE DES PLANTES INVASIVES DE BRETAGNE		
ANNEXE 3	PORTER A CONNAISSANCE « RISQUES TECHNOLOGIQUES »		
ANNEXE 4	PORTER A CONNAISSANCE « RISQUES MINIERS »		

Les chapitres des titres II à V comportent, chacun en ce qui le concerne, les sections et articles suivants :

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte en eau, en assainissement et réseaux divers

Article 5 : Caractéristiques des terrains

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Stationnement des véhicules

Article 13 : Espaces libres et plantations

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

- TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il concerne toutes occupations et utilisations du sol qu'elle soit soumises ou non à autorisation.

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

- 1) Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 1er du livre 1er, deuxième partie (réglementaire) du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dispositions visées aux articles R 111-2, R 111-4, R 111-15, R 111-21.
- 2) Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, « le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.
Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. »
- 3) Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé prévalent sur celles du Plan Local d'Urbanisme pendant une durée de dix ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.
Néanmoins, comme le stipule l'article L 442-11, « lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. »
- 4) S'appliquent en outre au présent règlement :
 - a) Les articles L.111-10 et L.123-6 du Code de l'Urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics.
 - b) La législation sur les découvertes archéologiques fortuites, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, en application de la loi du 27 septembre 1941, titre III, résumée par : « 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 35044 RENNES, Tél. : 02.99.84.59.00).
 - c) La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-2 du Code Pénal), qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 ».

- d) L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, les décrets n°86-192 du 5 février 1986 et n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- e) L'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « 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 des demandes de modification de la consistance des opérations. »

Aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant :

Les périmètres spéciaux : ces périmètres spéciaux mentionnés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme sont reportés en annexe au P.L.U.

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 P.L.U.

Les règlements de lotissements, dans le délai légal de leur application.

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire ...

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

- ↳ Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre II du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.
- ↳ Les **zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.
- ↳ Les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.
- ↳ Les **zones naturelles et forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- **Les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VI et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VII et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans la liste des opérations, annexée au P.L.U.
- **Les cheminements à préserver ou à créer** sont représentés par un pointillé. Toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande.
- **Les chemins de randonnée** inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.
- **Les éléments paysagers à protéger en vertu** de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme. Les éléments paysagers à préserver sont des haies ou talus dont l'implantation doit être conservée pour des motifs écologiques, cynégétiques, économiques, et esthétiques. Les travaux de destruction totale ou partielle seront soumis à déclaration préalable.
- **Les zones humides** inventoriées sur l'ensemble du territoire communal. Elles font l'objet d'une

- trame particulière et d'un classement en zone naturelle.
- **Les sites archéologiques** inventoriés par la DRAC (direction régionale des affaires culturelles).

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, ou bien pour permettre 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, pour permettre 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 et, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Lorsqu'une construction bâtie existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces constructions avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Sous réserve :
 - Qu'elle ne soit pas de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
 - Qu'elle soit compatible avec l'exploitation agricole et les équipements et réseaux existants ;
 - Qu'elle ne soit pas soumise à des risques (technologiques, naturels, etc.).La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, ainsi que 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.
2. Dans le cas où elles sont admises, les habitations susceptibles d'être exposées aux bruits des transports terrestres (bande de bruit définie sur le plan de zonage aux abords de la RN12 et de la RD7) devront présenter un niveau d'isolement acoustique conforme aux prescriptions du décret du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 13 mars 2003. La RN12 est ainsi classée en catégorie 2, soit des bandes de 250 m de largeur affectées par le bruit. La RD7 est classée en catégorie 3, soit des bandes de 100 m de largeur affectées par le bruit.

ARTICLE 6 RAPPELS

1. Les constructions nouvelles, travaux, et changements de destination définies aux articles R.421-9 à R.421-12 et R.421-17 du Code de l'Urbanisme, et les travaux, installations et aménagements définis aux articles R.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
2. La modification ou l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme) sur l'ensemble du territoire par décision du Conseil Municipal du 02/09/2011.
3. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable (articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'Urbanisme).
4. Dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Tous les travaux ayant pour effet de détruire en totalité ou en partie un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° alinéa de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur. Le défrichement est soumis au Code Forestier dès qu'il concerne un espace boisé inclus dans une unité de plus de 2,5 ha. L'accord de la commune ne suffit pas.
7. Un droit de préemption urbain a été institué sur les zones U et AU par décision du Conseil Municipal du 31/05/2013. (article R.211-1 du Code de l'Urbanisme).

8. Un permis de démolir est instauré par décision du Conseil Municipal du 12/12/2007 sur l'ensemble du territoire communal.
9. Les zones humides, inventoriées ou non au plan de zonage, doivent être préservées. Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.
10. Article R 111-21 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.»
11. Loi sur l'architecture de 1977 (extraits) :
L'architecture est une expression de la culture ; La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis.
12. Les constructions et ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, etc.) sont autorisées dans toutes les zones, ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation. Par rapport au règlement de ces zones, des dispositions particulières pourront être admises en terme de hauteur, d'implantation par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives 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 ÉLECTRIQUE, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) pour des motifs techniques, de salubrité, 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 et si l'unité architecturale de la rue, de la place ou de la zone artisanale n'est pas compromise.
13. Les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et ouvrages autorisés dans chacune des différentes zones sont interdits.
14. La commune, comme l'ensemble du département des Côtes d'Armor, est sujette à un risque sismique. Elle est classée en zone de sismicité 2 (aléa faible). Dans cette zone, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant des bâtiments de catégorie III et IV, ainsi que pour les travaux lourds des bâtiments de catégorie IV.
Les bâtiments de catégorie III sont :
 - Les établissements recevant du public de catégories 1 (plus de 1500 personnes), 2 (701 à 1500 personnes) et 3 (entre 301 et 700 personnes),
 - Les habitations collectives et les immeubles de bureaux dont la hauteur est supérieure à 28 mètres,
 - Les bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes,
 - Les établissements sanitaires et sociaux,
 - Les centres de production collective d'énergie,
 - Les établissements scolaires.Les bâtiments de catégorie IV sont :
 - Les bâtiments indispensables à la sécurité civile, à la défense nationale et au maintien de l'ordre public,
 - Les bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique d'énergie,
 - Les bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne,
 - Les établissements de santé nécessaires à la gestion de crise,
 - Les centres météorologiques.

- TITRE II –

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES DITES U

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la ZONE UA

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine dense correspondant au centre-bourg traditionnel de l'agglomération. Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies. Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale (équipements collectifs, commerces, bureaux ou services).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.

I - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DE TOUTE NATURE, AUTRES QUE CELLES LIEES A L'HABITAT, A LA VIE ET AU BON FONCTIONNEMENT DES QUARTIERS D'HABITAT ET CENTRES TRADITIONNELS, ET NOTAMMENT :

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole,
- La création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- Le stationnement isolé des caravanes, roulottes, camping-cars ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée, sur terrain non bâti,
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 13 des dispositions générales.

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

I - SONT ADMISES :

- Les constructions à usage :
 - o d'habitation,
 - o d'hôtellerie,
 - o de commerce et d'artisanat,
 - o d'équipements collectifs,
 - o de bureaux et de services,
 - o de parcs de stationnement.
- Les annexes nécessaires aux constructions précitées.
- Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction.

- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 12 des dispositions générales.

II – EN OUTRE, AFIN D'ASSURER UNE UTILISATION ECONOMIQUE ET RATIONNELLE DU SOL, TOUT NOUVEAU LOGEMENT INDIVIDUEL A CONSTRUIRE PAR UNITE FONCIERE :

- devra respecter une densité minimum de logements de 15 logements/ha ;
- devra prévoir l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autre accès.

III - PAR AILLEURS, PEUVENT ETRE ADMIS :

- 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.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3	ACCES ET VOIRIE
---------------------	------------------------

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements. Elles doivent en outre, si l'autorité compétente le juge nécessaire, comporter en leur partie terminale une aire de retournement de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau 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 de la voie (par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé), l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :

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 envisagé 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 ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée 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 être impérativement sollicité.
Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée.

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et doit faire l'objet au préalable d'une autorisation de déversement délivrée par la collectivité responsable de la collecte.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues, et ce, dès la première injonction du gestionnaire.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation de débits évacués de la propriété) doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est recommandée. De même, des dispositifs de récupération et/ou de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puits perdu) sont recommandés pour une réutilisation appropriée suivant les préconisations de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

RESEAUX DIVERS :

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique et de fluides divers ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Les schémas d'aménagement d'ensemble des secteurs de plus de 10 logements devront prévoir un emplacement d'une dimension minimale de 4 m sur 4 m afin de permettre l'installation d'un poste de transformation. Le plan d'aménagement d'ensemble prévoira également, si le service de collecte des Ordures Ménagères le demande, un ou plusieurs emplacements réservés pour la collecte sélective des déchets. Ces points seront positionnés en fonction du circuit des véhicules de collecte. Les containers pourront être enterrés à condition d'être compatibles avec le système de ramassage.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies et places publiques. Cette règle ne s'applique pas aux constructions qui prennent place à l'arrière des bâtiments déjà édifiés à l'alignement. Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour tenir compte de l'importance de la voie, de l'accessibilité des constructions, des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.

Des dispositions différentes pourront également 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, poste de transformation électrique, abris voyageurs, etc.).
- Pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement.

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

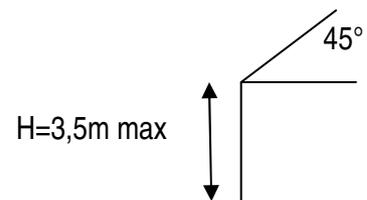
ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1,90 mètre.

En limite séparative, le gabarit maximal suivant devra être respecté :

- gabarit maximum défini par un plan vertical de 3,50 m de hauteur maximum (à compter du niveau le plus élevé des deux terrains lorsqu'il existe une différence de niveaux entre fonds voisins ; ou à compter du terrain naturel dans le cas contraire), prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur du terrain.



Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises, pour favoriser l'intégration harmonieuse de la construction dans son environnement ou bien pour respecter le cas échéant le caractère du secteur dans lequel elle s'inscrit :

- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment ne respectant pas ces règles.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- En cas de constructions mitoyennes sous réserve d'une harmonie de volume.
- En cas de construction d'annexes.

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

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
----------------------	----------------------------------

La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+2.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions :

- existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU
- dépassant la hauteur ci-dessus admise

pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

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

ARTICLE UA 11	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
----------------------	---

1. REGLES GENERALES

A - Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement. C'est pourquoi, les nouvelles constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La gestion des niveaux d'implantation des bâtiments par rapport au terrain naturel sera étudiée au plus près du terrain naturel afin de bien maîtriser à la fois l'intégration paysagère et l'absence d'impact sur d'éventuelles zones humides. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.
- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle constitue un secteur cohérent en harmonie avec la silhouette urbaine environnante.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualités environnementales des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie afin d'optimiser les apports solaires passifs (par exemple, limiter les percements au Nord et disposer d'une bonne isolation thermique),
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

2. CLOTURES :

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de préserver.

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,50 m.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les brandes et les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,50 m sur voie ou domaine public et 2 m en limites séparatives.
- la hauteur des murets est fixée à 1 m maximum.

Ces hauteurs pourront être modulées en fonction de la hauteur des clôtures voisines sur justification du pétitionnaire, et ce avec un maximum de 2 m.

Sur voie, elles seront constituées soit par :

- Une haie vive convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage vert,

- Un muret en maçonnerie, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, lices...), et/ou doublées d'une haie vive.
- Un dispositif à claire-voie.

En limites séparatives :

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 m.

Des dispositifs opaques pourront être autorisés ponctuellement pour assurer l'intimité au niveau des terrasses.

3. REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS :

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- Les bardages en ardoise (ou tout matériau en ayant la teinte) et les bardages de type matières plastiques sont interdits sur la maçonnerie.
- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées), de toiture ou les lucarnes seront maintenus et restaurés.
- La création de chiens-assis est interdite.
- Les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés et réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local.
- La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, devra respecter une proportion verticale (Hauteur>Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs. Les anciennes granges, présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve d'une mise en valeur du bâtiment initial.
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils seront positionnés prioritairement sur les bâtiments annexes, parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci ; une implantation en pignon est interdite. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

ARTICLE UA 12	STATIONNEMENT DES VEHICULES
----------------------	------------------------------------

Non réglementé.

ARTICLE UA 13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
----------------------	--------------------------------------

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses adaptés à l'environnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)
----------------------	--

Non réglementé.

- TITRE II -

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES DITES U

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la ZONE UC

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond généralement à un type d'urbanisation pavillonnaire organisée ou non sous forme de lotissement. Les constructions sont en grande partie édifiées en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places.

Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie de ces quartiers, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

Elle comprend des secteurs **UCi** concernés par un risque d'inondation.

En outre la zone UC est concernée par l'existence de risques technologiques liés à l'entreprise Nutréa. Trois zones d'aléas existent autour du site :

- La zone Nutrea T1 correspond à la zone d'éloignement forfaitaire incluant la zone d'effets létaux significatifs et la zone d'effets létaux. La règle est l'interdiction totale de construire. (NT1 sur le règlement graphique).
- La zone Nutrea T2 correspond à la zone d'effets irréversibles. La règle est la possibilité de construire sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. (NT2 sur le règlement graphique).
- La zone Nutrea T3 correspond à une zone d'effets indirects. Des dispositions spécifiques imposent aux constructions d'être adaptées à l'effet de surpression généré. (NT3 sur le règlement graphique).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.

I - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DE TOUTE NATURE, AUTRES QUE CELLES LIEES A L'HABITAT, A LA VIE ET AU BON FONCTIONNEMENT DES QUARTIERS D'HABITAT, ET NOTAMMENT :

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole,
- La création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- Le stationnement isolé des caravanes, roulottes, camping-cars ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée, sur terrain non bâti,
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 13 des dispositions générales,
- Dans la partie de la zone UC concernée par le risque technologique de Nutrea T3 : sans objet.

ARTICLE UC 2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
---------------------	---

I - SONT ADMISES :

- Les constructions à usage :
 - o d'habitation,
 - o d'hôtellerie,
 - o de commerce et d'artisanat,
 - o d'équipements collectifs,
 - o de bureaux et de services,
 - o de parcs de stationnement.
- Les annexes nécessaires aux constructions précitées.
- Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction.
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 12 des dispositions générales.

II – EN OUTRE, AFIN D'ASSURER UNE UTILISATION ECONOMIE ET RATIONNELLE DU SOL, TOUT NOUVEAU LOGEMENT INDIVIDUEL A CONSTRUIRE PAR UNITE FONCIERE :

- devra respecter une densité minimum de logements de 15 logements/ha ;
- devra prévoir l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autre accès.

III - PAR AILLEURS, PEUVENT ETRE ADMIS :

- 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,
- Dans les secteurs UCi, les constructions pourront être autorisées sous réserve que :
 - o Les modifications de l'état de surface du sol ne gênent pas le libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement et soient soumises à déclaration,
 - o Les travaux tiennent compte du niveau des plus hautes eaux. Ainsi, les autorisations d'utilisation du sol pourront être refusées ou soumises à des prescriptions particulières si le projet est susceptible d'engendrer des nuisances pour les occupants futurs ou d'aggraver le caractère inondable du secteur.
 - o Les parties des constructions susceptibles d'être inondées ne contiennent aucun appareillage ni produit pouvant créer une situation dangereuse.
- Dans la partie de la zone UC concernée par le risque technologique de Nutréa T3, sont autorisés :
 - o Les nouvelles constructions sous réserve qu'elles soient adaptées pour résister à l'effet de surpression engendré par le risque industriel à savoir prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l'intensité des effets.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3	ACCES ET VOIRIE
---------------------	------------------------

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements. Elles doivent en outre, si l'autorité compétente le juge nécessaire, comporter en leur partie terminale une aire de retournement de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau 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 de la voie (par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé), l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :

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 envisagé 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 ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée 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 être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée.

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et doit faire l'objet au préalable d'une autorisation de déversement délivrée par la collectivité responsable de la collecte.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues, et ce, dès la première injonction du gestionnaire.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation de débits évacués de la propriété) doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est recommandée. De même, des dispositifs de récupération et/ou de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puits perdu) sont recommandés pour une réutilisation appropriée suivant les préconisations de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

RESEAUX DIVERS :

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique et de fluides divers ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Les schémas d'aménagement d'ensemble des secteurs de plus de 10 logements devront prévoir un emplacement d'une dimension minimale de 4 m sur 4 m afin de permettre l'installation d'un poste de transformation. Le plan d'aménagement d'ensemble prévoira également, si le service de collecte des Ordures Ménagères le demande, un ou plusieurs emplacements réservés pour la collecte sélective des déchets. Ces points seront positionnés en fonction du circuit des véhicules de collecte. Les containers pourront être enterrés à condition d'être compatibles avec le système de ramassage.

ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement.

L'implantation des abris de jardin est interdite en façade sur voie publique.

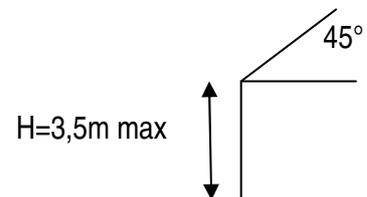
ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1,90 mètre.

En limite séparative, le gabarit maximal suivant devra être respecté :

- gabarit maximum défini par un plan vertical de 3,50 m de hauteur maximum (à compter du niveau le plus élevé des deux terrains lorsqu'il existe une différence de niveaux entre fonds voisins ; ou à compter du terrain naturel dans le cas contraire), prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur du terrain.



Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises, pour favoriser l'intégration harmonieuse de la construction dans son environnement ou bien pour respecter le cas échéant le caractère du secteur dans lequel elle s'inscrit :

- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment ne respectant pas ces règles.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- En cas de constructions mitoyennes sous réserve d'une harmonie de volume.
- En cas de construction d'annexes.

Des dispositions différentes pourront également être autorisées 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, électrique, abri voyageurs). En tout état de cause ces

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

ARTICLE UC 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
---------------------	--

Non réglementé.

ARTICLE UC 9	EMPRISE AU SOL
---------------------	-----------------------

Non réglementé.

ARTICLE UC 10	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
----------------------	----------------------------------

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En tout état de cause, la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la mansarde ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 6 m.

La hauteur au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 11 m.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions :

- existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU,
- dépassant la hauteur ci-dessus admise

pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

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

ARTICLE UC 11	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
----------------------	---

1. REGLES GENERALES

A - Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement. C'est pourquoi, les nouvelles constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La gestion des niveaux d'implantation des bâtiments par rapport au terrain naturel sera étudiée au plus près du terrain naturel afin de bien maîtriser à la fois l'intégration paysagère et l'absence d'impact sur d'éventuelles zones humides. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.
- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle constitue un secteur cohérent en harmonie avec la silhouette urbaine environnante.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualités environnementales des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie afin d'optimiser les apports solaires passifs (par exemple, limiter les percements au Nord et disposer d'une bonne isolation thermique),
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.

- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

2. CLOTURES :

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de préserver.

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,50 m.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les brandes et les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,50 m sur voie ou domaine public et 2 m en limites séparatives.
- la hauteur des murets est fixée à 1 m maximum.

Ces hauteurs pourront être modulées en fonction de la hauteur des clôtures voisines sur justification du pétitionnaire, et ce avec un maximum de 2 m.

Sur voie, elles seront constituées soit par :

- Une haie vive convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage vert,
- Un muret en maçonnerie, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, lices...), et/ou doublées d'une haie vive.
- Un dispositif à claire-voie.

En limites séparatives :

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 m.

Des dispositifs opaques pourront être autorisés ponctuellement pour assurer l'intimité au niveau des terrasses.

3. REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS :

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- Les bardages en ardoise (ou tout matériau en ayant la teinte) et les bardages de type matières plastiques sont interdits sur la maçonnerie.
- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées), de toiture ou les lucarnes seront maintenus et restaurés.
- La création de chiens-assis est interdite.
- Les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés et réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local.
- La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, devra respecter une proportion verticale (Hauteur > Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs. Les anciennes granges, présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve d'une mise en valeur du bâtiment initial.
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils seront positionnés prioritairement sur les bâtiments annexes, parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci ; une implantation en pignon est interdite. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m² de surface de plancher pour les immeubles collectifs.
- Pour les bureaux : une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher affecté à cet usage.
- Pour les commerces : une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les professions libérales : trois places pour 10 m² de surface de plancher à usage professionnel.
- Pour les hôtels restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher affectée à ces usages.
- Pour les établissements d'enseignement : trois places de stationnement par classe.
- Pour les établissements hospitaliers, foyers logements et maisons d'accueil pour personnes âgées : une place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par les articles R332.17 à R332.23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses adaptés à l'environnement.

- Haies et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme: Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

Les aménagements d'intérêt général (sentiers, aires de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, etc.) y sont autorisés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

- TITRE II -
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES DITES U
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la ZONE UH

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE UH

Il s'agit de la zone urbaine correspondant aux hameaux qu'il convient d'étoffer dans le respect du contexte bâti existant.

Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UH 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.

I - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DE TOUTE NATURE, AUTRES QUE CELLES LIEES A L'HABITAT, A LA VIE ET AU BON FONCTIONNEMENT DES QUARTIERS D'HABITAT, ET NOTAMMENT :

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole,
- La création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- Le stationnement isolé des caravanes, roulottes, camping-cars ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée, sur terrain non bâti,
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 13 des dispositions générales.

ARTICLE UH 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - SONT ADMISES :

- Les constructions à usage :
 - o d'habitation,
 - o d'hôtellerie,
 - o de commerce et d'artisanat,
 - o d'équipements collectifs,
 - o de bureaux et de services,
 - o de parcs de stationnement.
- Les annexes nécessaires aux constructions précitées.
- Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction.
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 12 des dispositions générales.

II – EN OUTRE, AFIN D’ASSURER UNE UTILISATION ECONOMIQUE ET RATIONNELLE DU SOL, TOUT NOUVEAU LOGEMENT INDIVIDUEL A CONSTRUIRE PAR UNITE FONCIERE :

- devra respecter une densité minimum de logements de 12 logements/ha ;
- devra prévoir l’emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l’arrière ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d’autre accès.

III - PAR AILLEURS, PEUVENT ETRE ADMIS :

- 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.

SECTION II - CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3	ACCES ET VOIRIE
---------------------	------------------------

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements. Elles doivent en outre, si l'autorité compétente le juge nécessaire, comporter en leur partie terminale une aire de retournement de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau 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 de la voie (par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé), l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :

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 envisagé 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 ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée 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 être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée.

ARTICLE UH 4	DESSERTES EN EAU, EN ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS
---------------------	--

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et doit faire l'objet au préalable d'une autorisation de déversement délivrée par la collectivité responsable de la collecte.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues, et ce, dès la première injonction du gestionnaire.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation de débits évacués de la propriété) doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est recommandée. De même, des dispositifs de récupération et/ou de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puits perdu) sont recommandés pour une réutilisation appropriée suivant les préconisations de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

RESEAUX DIVERS :

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique et de fluides divers ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Les schémas d'aménagement d'ensemble des secteurs de plus de 10 logements devront prévoir un emplacement d'une dimension minimale de 4 m sur 4 m afin de permettre l'installation d'un poste de transformation. Le plan d'aménagement d'ensemble prévoira également, si le service de collecte des Ordures Ménagères le demande, un ou plusieurs emplacements réservés pour la collecte sélective des déchets. Ces points seront positionnés en fonction du circuit des véhicules de collecte. Les containers pourront être enterrés à condition d'être compatibles avec le système de ramassage.

ARTICLE UH 5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
---------------------	--------------------------------------

Non règlementé.

ARTICLE UH 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
---------------------	---

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement.

L'implantation des abris de jardin est interdite en façade sur voie publique.

Hors espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à :

- 75 m au moins de l'axe de la RD7 (au Sud de Châteleaudren),
- 35 m au moins de l'axe de la RD712 pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions,
- 15 m au moins de l'axe des RD 4, 24, 65, 67, 84, 131 et 7 (de la RD712 vers le Nord de Châteleaudren),
- 7 m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Dans le cas des routes classées à grande circulation, et conformément à l'article L 111-1-4 du 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 architectural, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :

- 50 m pour les constructions à usage d'habitation et 40 m pour les autres constructions sur les routes dont les marges de recul sont normalement de 100 m.
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sur les routes dont les marges de recul sont normalement de 75 m.

ARTICLE UH 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
---------------------	---

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises, pour favoriser l'intégration harmonieuse de la construction dans son environnement ou bien pour respecter le cas échéant le caractère du secteur dans lequel elle s'inscrit :

- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment ne respectant pas ces règles.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- En cas de constructions mitoyennes sous réserve d'une harmonie de volume.
- En cas de construction d'annexes.
- 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, électrique, abri voyageurs).

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

ARTICLE UH 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En tout état de cause, la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la mansarde ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 6 m.

La hauteur au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 9 m.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions :

- existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU,
- dépassant la hauteur ci-dessus admise

pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

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

ARTICLE UH 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. REGLES GENERALES

A - Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement. C'est pourquoi, les nouvelles constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La gestion des niveaux d'implantation des bâtiments par rapport au terrain naturel sera étudiée au plus près du terrain naturel afin de bien maîtriser à la fois l'intégration paysagère et l'absence d'impact sur d'éventuelles zones humides. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.
- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle constitue un secteur cohérent en harmonie avec la silhouette urbaine environnante.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualités environnementales des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie afin d'optimiser les apports solaires passifs (par exemple, limiter les percements au Nord et disposer d'une bonne isolation thermique),
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

2. CLOTURES :

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de préserver.

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,50 m.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les brandes et les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,50 m sur voie ou domaine public et 2 m en limites séparatives.
- la hauteur des murets est fixée à 1 m maximum.

Ces hauteurs pourront être modulées en fonction de la hauteur des clôtures voisines sur justification du pétitionnaire, et ce avec un maximum de 2 m.

Sur voie, elles seront constituées soit par :

- Une haie vive convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage vert,
- Un muret en maçonnerie, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, lices...), et/ou doublées d'une haie vive.
- Un dispositif à claire-voie.

En limites séparatives :

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 m.

Des dispositifs opaques pourront être autorisés ponctuellement pour assurer l'intimité au niveau des terrasses.

3. REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS :

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- Les bardages en ardoise (ou tout matériau en ayant la teinte) et les bardages de type matières plastiques sont interdits sur la maçonnerie.
- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées), de toiture ou les lucarnes seront maintenus et restaurés.
- La création de chiens-assis est interdite.
- Les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés et réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local.
- La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, devra respecter une proportion verticale (Hauteur > Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs. Les anciennes granges, présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve d'une mise en valeur du bâtiment initial.
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils seront positionnés prioritairement sur les bâtiments annexes, parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci ; une implantation en pignon est interdite. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

ARTICLE UH 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE UH 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses adaptés à l'environnement.

- Haies et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme:
Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

Les aménagements d'intérêt général (sentiers, aires de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, etc.) y sont autorisés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)
----------------------	---

Non réglementé.

- TITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES DITES U

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la ZONE UY

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UY est une zone urbaine à usage d'activités économiques destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation.

Elle comprend un secteur **UYb** réservé à l'accueil des activités soumises ou non à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement peuvent être génératrices de nuisances graves.

Elle comprend également un secteur **UYi** concerné par un risque d'inondation.

En outre la zone UY est concernée par l'existence de risques technologiques liés à l'entreprise Coopagri. Deux zones d'aléas existent autour du site :

- La zone Coopagri T1 correspond à la zone d'effets irréversibles incluant une très faible superficie de la zone d'éloignement forfaitaire. La règle est la possibilité de construire sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. (CT1 sur le règlement graphique).
- La zone Coopagri T2 correspond à une zone d'effets indirects. La principale prescription est d'introduire des dispositions spécifiques imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression généré. (CT2 sur le règlement graphique).

En outre la zone UY est concernée par l'existence de risques technologiques liés à l'entreprise Nutréa. Trois zones d'aléas existent autour du site :

- La zone Nutrea T1 correspond à la zone d'éloignement forfaitaire incluant la zone d'effets létaux significatifs et la zone d'effets létaux. La règle est l'interdiction totale de construire. (NT1 sur le règlement graphique).
- La zone Nutrea T2 correspond à la zone d'effets irréversibles. La règle est la possibilité de construire sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. (NT2 sur le règlement graphique).
- La zone Nutrea T3 correspond à une zone d'effets indirects. Des dispositions spécifiques imposent aux constructions d'être adaptée à l'effet de surpression généré. (NT3 sur le règlement graphique).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DE TOUTE NATURE AUTRES QUE CELLES AUTORISEES A L'ARTICLE UY2, ET NOTAMMENT :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article

- UY2,
- La création et l'extension de bâtiment à usage agricole,
 - Les terrains de camping, caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
 - Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée,
 - L'ouverture de toutes carrières,
 - Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 13 des dispositions générales,
 - Dans la partie de la zone UY concernée par le risque technologique de Coopagri T1 et de Nutrea T1, sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2 ainsi que les constructions, installations ou infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne peuvent pas être implantés en d'autres lieux et sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre afin de préserver la solidité, la sécurité et le fonctionnement de ces ouvrages et qu'elles ne nécessitent pas de présence humaine permanente.
 - Dans la partie de la zone UY concernée par le risque technologique de Nutrea T2, sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2 ainsi que les constructions, installations ou infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne peuvent pas être implantés en d'autres lieux et sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre afin de préserver la solidité, la sécurité et le fonctionnement de ces ouvrages et qu'elles ne nécessitent pas de présence humaine permanente.
 - Dans la partie de la zone UY concernée par le risque technologique de Coopagri T2 : sans objet.
 - Dans la partie de la zone UY concernée par le risque technologique de Nutrea T3 : sans objet.

ARTICLE UY 2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
---------------------	---

I - DANS LA ZONE UY SONT ADMIS :

- Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux,
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les entrepôts,
- Les établissements soumis ou non à la législation sur les installations classées et effectuant des activités non génératrices de nuisances,
- Les parcs de stationnement, les aires de jeux, de sports et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 12 des dispositions générales.

II - DANS LES SECTEURS UYb, SONT EN OUTRE ADMIS :

- Les établissements soumis ou non à la législation sur les installations classées et qui par leur destination, leur aspect, leur nature, leur importance et leur fonctionnement peuvent être générateurs de nuisances graves.

III - PAR AILLEURS, PEUVENT ETRE ADMIS :

- Les logements de fonction sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements et qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'exploitation.
- L'extension des logements existants et leurs annexes.
- Dans les secteurs UYi, les constructions pourront être autorisées sous réserve que :
 - o Les modifications de l'état de surface du sol ne gênent pas le libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement et soient soumises à déclaration,
 - o Les travaux tiennent compte du niveau des plus hautes eaux. Ainsi, les autorisations d'utilisation du sol pourront être refusées ou soumises à des prescriptions particulières si le projet est susceptible d'engendrer des nuisances pour les occupants futurs ou d'aggraver le caractère inondable du secteur.
 - o Les parties des constructions susceptibles d'être inondées ne contiennent aucun appareillage ni produit pouvant créer une situation dangereuse.
- Dans la partie de la zone UY concernée par le risque technologique de Coopagri T1, sont autorisés :
 - Les constructions ou aménagements techniques visant à améliorer la sécurité des installations existantes,
 - La reconstruction, les changements de destination, les aménagements et les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires, ni

- d’Etablissement Recevant du Public (ERP) et de ne pas augmenter le nombre de la population totale exposée au risque industriel,
 - Les constructions annexes tels que abris, garages, hangars, etc.
- Dans la partie de la zone UY concernée par le risque technologique de Coopagri T2, sont autorisés :
 - Les nouvelles constructions sous réserve qu’elles soient adaptées pour résister à l’effet de surpression engendré par le risque industriel à savoir prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l’intensité des effets.
- Dans la partie de la zone UY concernée par le risque technologique de Nutréa T1, sont autorisés :
 - Les constructions ou aménagements techniques visant à améliorer la sécurité des installations existantes,
 - Les aménagements des constructions à usage d’habitation existantes sans création de surface et n’entraînant pas de changement de destination (restauration et réhabilitation sans création de surface supplémentaire) ainsi que leurs annexes et dépendances,
 - Les installations industrielles directement en lien avec l’activité à l’origine des risques.
- Dans la partie de la zone UY concernée par le risque technologique de Nutréa T2, sont autorisés :
 - Les constructions ou aménagements techniques visant à améliorer la sécurité des installations existantes,
 - La reconstruction, les changements de destination, les aménagements et les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires, ni d’Etablissements Recevant du Public (ERP) et de ne pas augmenter le nombre de la population totale exposée au risque industriel,
 - Les constructions annexes tels que abris, garages, hangars, etc...
- Dans la partie de la zone UY concernée par le risque technologique de Nutréa T3, sont autorisés :
 - Les nouvelles constructions sous réserve qu’elles soient adaptées pour résister à l’effet de surpression engendré par le risque industriel à savoir prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l’intensité des effets.

SECTION II - CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Lorsque les voies se terminent en impasses, elles devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement si l'autorité compétente le juge nécessaire.

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau 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 de la voie (par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé), l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :

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 ou des accotements.

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

générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée 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 être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée.

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et doit faire l'objet au préalable d'une autorisation de déversement délivrée par la collectivité responsable de la collecte.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues, et ce, dès la première injonction du gestionnaire.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation de débits évacués de la propriété) doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est recommandée. De même, des dispositifs de récupération et/ou de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puits perdu) sont recommandés pour une réutilisation appropriée suivant les préconisations de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE UY 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UY 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
---------------------	---

Par rapport à la RN 12 : les constructions doivent être implantées à 100 mètres de l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés, sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, et en l'absence d'un projet urbain de qualité ou en l'absence de justification au regard des nuisances, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (application de la loi Barnier).

Toutefois, cette interdiction 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 ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation électrique, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Sur les autres voies de circulation, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à :

- 75 m au moins de l'axe de la RD7 (au Sud de Châteleaudren), hors espaces urbanisés,
- 35 m au moins de l'axe de la RD712 pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions,
- 15 m au moins de l'axe des RD 4, 24, 65, 67, 84, 131 et 7 (de la RD712 vers le Nord de Châteleaudren),
- 10 m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

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, poste de transformation électrique, 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.

Dans le cas des routes classées à grande circulation, et conformément à l'article L 111-1-4 du 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 architectural, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :

- 50 m pour les constructions à usage d'habitation et 40 m pour les autres constructions sur les routes dont les marges de recul sont normalement de 100 m. C'est le cas le long de la RN12 conformément au règlement graphique.
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sur les routes dont les marges de recul sont normalement de 75 m.

ARTICLE UY 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
---------------------	---

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 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).

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

En secteur UYb les établissements, soumis ou non à la législation sur les installations classées, générateurs de nuisances devront respecter les marges d'isolement prévues par la législation les concernant.

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, poste de transformation électrique, 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 UY 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
---------------------	--

Non règlementé.

ARTICLE UY 9	EMPRISE AU SOL
---------------------	-----------------------

Non règlementé.

ARTICLE UY 10	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
----------------------	----------------------------------

La hauteur des constructions n'est pas limitée. De même, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation électrique.

ARTICLE UY 11	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
----------------------	---

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.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti, devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans les couleurs et le choix de matériaux, et respecter les dispositions suivantes :

1. REGLES GENERALES

Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualités environnementales des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie afin d'optimiser les apports solaires passifs (par exemple, limiter les percements au Nord et disposer d'une bonne isolation thermique),
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

2. REGLES PARTICULIERES

Implantations :

L'implantation des constructions ou ouvrages à modifier devra être traitée en relations avec le site dans lequel ils s'inscrivent qu'il soit naturel ou urbain.

Volumétries :

- Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée, un caractère contemporain et de conception architecturale affirmant la vocation du secteur
- Les volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.

Couleurs :

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies dans des teintes foncées pour une meilleure insertion dans le site. Les couleurs vives seront admises par touches suivant la qualité et la recherche du projet architectural.

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

Matériaux :

Le choix des matériaux sera limité à un petit nombre (pas plus de 3 matériaux : un principal et 2 accents d'autres matériaux). Bien qu'aucun matériau ne soit imposé, le métal, le verre, le bois et la pierre locale sont à privilégier.

Les menuiseries seront harmonisées entre elles (matériaux, couleurs et proportions).

Toitures :

Les toitures seront réalisées sous forme de toiture terrasse ou de faible pente dissimulée de préférence par l'acrotère (pente de 20% maximum) et devront faire l'objet d'un traitement soigné, au même titre que les façades. Les dispositions de ce paragraphe ne sont pas applicables en cas de réalisation de capteurs solaires.

Les toitures seront traitées avec soin dans des coloris sobres et en rapport avec l'environnement.

Enseignes :

Les enseignes ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment. Elles ne pourront couvrir plus de 15% de la façade considérée, sous réserve de la qualité architecturale du bâtiment. Les enseignes seront localisées dans la partie haute de la façade, et respecteront les points suivants :

- hauteur entre l'acrotère et le haut de l'enseigne : 1 m,
- hauteur totale de l'enseigne : 1/3 de la hauteur totale du bâtiment,
- enseigne réalisée en lettres découpées et couleur en harmonie avec le bâtiment.

Les enseignes sont limitées à 2 par bâtiment.

Elles pourront être fixées sur une structure indépendante de type Totem. Ce totem devra respecter les dispositions suivantes :

- Un seul totem par activité et propriété
- Hauteur : 5 m, largeur : 1,50 m
- Couleur : rappel de la couleur du bâtiment d'activité (en pied du totem, sur la tranche, etc.)
- Eclairage : 1 ou 2 projecteurs encastrés positionnés à 1 m maximum du totem.

Les enseignes lumineuses sont interdites mais les enseignes et totems pourront être éclairés.

Tout panneau, drapeau, pré-enseigne, enseigne supplémentaire ou publicité de quelque sorte que ce soit dans l'emprise publique ou dans la marge de recul de la RN 12 est interdit.

Clôtures :

Les solutions sans clôtures favorisant une gestion commune des espaces verts seront préférées. La zone clôturée sera limitée à la stricte nécessité technique imposée par l'activité. Les haies bocagères et/ou talus existants devront être conservés ou replantés.

Côté RN12, il est interdit (sauf nécessité impérative) de clôturer les lots.

Le long de la voirie interne à la zone, lorsque des clôtures sont nécessaires, ainsi qu'en limite séparative, les lots seront clôturés d'un grillage à mailles rigides plastifiées vert foncé monté sur poteaux métalliques de même couleur et d'une hauteur maximum de 2 m, doublé ou non d'une haie végétale.

ARTICLE UY 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Aucun stationnement ne sera autorisé à l'intérieur de la marge de recul le long de la RN 12.

ARTICLE UY 13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
----------------------	--------------------------------------

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptés à l'environnement.
 - La plantation d'essences hygrophiles (peupliers, saules, bouleaux) en haie est interdite sur voie publique ou privée, et déconseillée en limites séparatives.
 - La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de hautes tiges. En tout état de cause, 20 % minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée (minimum d'1 arbre de haute tige pour 100m² de surface engazonnée).
 - Lorsque les aires de stationnement sont visibles depuis les voies publiques de circulation, elles seront paysagées à raison d'1 arbre de haute tige minimum pour 5 places de stationnement.
 - Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones doivent être paysagées.
 - Les plantations en bosquet et en pleine terre seront privilégiées aux plantations en alignement. Les arbres et arbustes seront d'essences locales.
 - Dans les marges de recul définies au document graphique, aucun dépôt ou exposition de matériel, de matériaux, d'enseignes publicitaires, de véhicules et de marchandises diverses ou de stationnement ne sera autorisé.
 - Les aires de stockage extérieures seront situées à l'arrière des bâtiments par rapport aux voies, et principalement par rapport à la RN 12. Elles seront masquées par des plantations sous forme de haies ou de bosquets.
 - Les talus et haies bocagères existants en périphérie des parcelles seront maintenus et entretenus en tant que de besoin, sauf contraintes techniques dûment justifiées.
 - Haies et talus plantés repérés :
- Les haies ou talus plantés, repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin.
- Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, ils pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés en retrait, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence...).
- La modification d'un talus est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)
----------------------	---

Non règlementé.

- TITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER DITES AU

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Il s'agit des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

1. **Les zones 2AU** ne sont pas réglementées : ce sont des zones dont les conditions d'urbanisation ne sont pas encore définies. Les équipements (voiries et réseaux) n'existent pas à proximité immédiate de la zone ou n'ont pas les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone.

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture, totale ou partielle, à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone qui sera approuvé par le Conseil Municipal.

Cette ouverture à l'urbanisation se concrétisera par une modification, une révision simplifiée, une révision du P.L.U. ou la création d'une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) et devra respecter les prescriptions édictées dans le chapitre 1.

Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, l'aménagement devra prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisé.

Les **zones 2AU** sont destinées principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie de ces quartiers d'habitat.

2. **Les zones 1AU** sont destinées à assurer à court terme le développement de la commune. Chaque secteur pourra être urbanisé après présentation au Conseil Municipal du projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du secteur, même si l'aménagement du dit secteur se fait par tranches successives.

Les zones 1AU sont déjà équipées ou situées à proximité d'équipements (voiries et réseaux) présentant les capacités suffisantes pour les constructions destinées à y être implantées.

Elles peuvent s'urbaniser :

- Soit directement (proximité immédiate des équipements), en respectant les prescriptions des articles du présent règlement (Chapitre 2).
- Soit sous réserve de l'extension d'équipements, en respectant les prescriptions des articles du présent règlement (Chapitre 2).

Dans les deux cas ci-dessus, si l'ouverture à l'urbanisation ne porte que sur une partie de la zone, elle devra tenir compte des contraintes de desserte et de fonctionnement du reste de la zone.

Les **zones 1AU** sont destinées principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie de ces quartiers d'habitat.

Elle comprend :

- des secteurs **1AUe** à vocation d'équipements publics et multi-générationnels.

- un secteur **1AUyc** à vocation commerciale, artisanale et de services.

- un secteur **1AUy** à vocation industrielle, artisanale et commerciale.

Ce secteur est concerné par un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) sur l'ancienne concession de mines de Trémuson. Deux zones d'aléas existent en partie Est du site :

- La zone T1 est une zone à risque d'effondrement localisé moyen. La règle est l'interdiction stricte de construire.

- La zone T2 est une zone à risque d'effondrement localisé faible à très faible ou glissement superficiel faible. L'autorisation de construire est possible sous réserve de ne pas avoir pour effet d'augmenter de façon significative la capacité d'accueil d'habitants ou d'utilisateurs exposés au risque potentiel.

Il est également concerné par l'existence de risques technologiques liés à l'entreprise Coopagri. Deux zones d'aléas existent autour du site :

- La zone Coopagri T1 correspond à la zone d'effets irréversibles incluant une très faible superficie de la zone d'éloignement forfaitaire. La règle est la possibilité de construire sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. (CT1 sur le règlement graphique).

- La zone Coopagri T2 correspond à une zone d'effets indirects. La principale prescription est d'introduire des dispositions spécifiques imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression généré. (CT2 sur le règlement graphique).

- TITRE III -
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la ZONE 2AU

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat dans les secteurs 2AU.
- Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 13 des dispositions générales.

ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - SONT ADMIS SOUS RESERVE DE NE PAS COMPROMETTRE ULTERIEUREMENT L'URBANISATION DE LA ZONE :

- L'amélioration et l'extension des constructions existantes, lorsqu'elle n'est pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone,
- La construction de bâtiments et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être aisément démontables et à l'exclusion de ceux destinés à recevoir des élevages générateurs de nuisances,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 12 des dispositions générales.

II - APRES OUVERTURE A L'URBANISATION DES SECTEURS 2AU, ET SAUF RAISONS TECHNIQUES DUMENT JUSTIFIEES, IL SERA DEMANDE, AFIN DE FAVORISER UNE GESTION ECONOMIQUE DU SOL ET LA MIXITE SOCIALE :

- La mise au point d'un plan d'aménagement d'ensemble, approuvé par la commune, se référant aux orientations d'aménagement et de programmation éventuellement définies au P.L.U. (à respecter dans l'esprit).
- Une densité minimum de logements à raison de 15 logements/ha.
- La création d'au minimum 15% de logements sociaux pour toute opération à partir de 10 logements, et avec un minimum de 2 logements (calcul arrondi à l'entier le plus proche).
- Une typologie de logements diversifiée.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Les conditions dans lesquelles pourront être autorisées les occupations du sol admises au titre de l'article 2AU 2, paragraphe II seront fixées ultérieurement dans le cadre de la procédure d'ouverture à l'urbanisation.

ARTICLE 2AU 3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Lorsque les voies se terminent en impasses, elles devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement si l'autorité compétente le juge nécessaire.

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau 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 de la voie (par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé), l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE 2AU 4 DESSERTE EN EAU, EN ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, des implantations entre 0 et 5 m peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de :

- maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, ou en cas d'extension,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
- pour tenir compte du statut ou de l'importance de certaines voies : chemin d'exploitation ou chemin rural par exemple.

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

ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limite séparative ou en retrait minimum de 3 mètres.

Toutefois, des implantations entre 0 et 5 m peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de :

- maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, ou en cas d'extension,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
- pour tenir compte du statut ou de l'importance de certaines voies : chemin d'exploitation ou chemin rural par exemple.

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

ARTICLE 2AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

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.

ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses adaptés à l'environnement.

- Haies et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme: Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

Les aménagements d'intérêt général (sentiers, aires de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, etc.) y sont autorisés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

- TITRE III -
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la ZONE 1AU

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.

I – SONT INTERDITES :

- EN SECTEURS 1AU, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DE TOUTE NATURE, AUTRES QUE CELLES LIEES A L'HABITAT, A LA VIE ET AU BON FONCTIONNEMENT DES QUARTIERS D'HABITAT,
- EN SECTEURS 1AUe, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DE TOUTE NATURE, AUTRES QUE CELLES LIEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU COLLECTIFS,
- EN SECTEURS 1AUyc et 1AUy, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DE TOUTE NATURE, AUTRES QUE CELLES LIEES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES,
- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL MENTIONNEES A L'ARTICLE 6, ALINEA 13 DES DISPOSITIONS GENERALES

NOTAMMENT :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations,
- Les constructions à usage agricole,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R. 444-1 à R. 444-4 du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé des caravanes, roulottes, camping-cars ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée, sur terrain non bâti,
- Les carrières.

POUR LE SECTEUR 1AUy, NOTAMMENT :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- Dans la partie du secteur 1AUy concernée par le risque technologique de Coopagri T2 : sans objet.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I – EN SECTEUR 1AU SONT ADMISES :

- Les constructions à usage :
 - o d'habitation,
 - o d'hôtellerie,
 - o de commerce et d'artisanat,
 - o d'équipements collectifs,
 - o de bureaux et de services,

- de parcs de stationnement.
- Les annexes nécessaires aux constructions précitées.
- Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction.
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 12 des dispositions générales.

PAR AILLEURS, PEUVENT ETRE ADMIS :

- 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.

EN OUTRE, SAUF RAISONS TECHNIQUES DUMENT JUSTIFIEES, IL SERA DEMANDE, AFIN DE FAVORISER UNE GESTION ECONOMIQUE DU SOL ET LA MIXITE SOCIALE :

- La mise au point d'un plan d'aménagement d'ensemble, approuvé par la commune, se référant aux orientations d'aménagement et de programmation éventuellement définies au P.L.U. (à respecter dans l'esprit).
- Une densité minimum de logements à raison de 15 logements/ha en agglomération.
- La création d'au minimum 15% de logements sociaux pour toute opération à partir de 10 logements, et avec un minimum de 2 logements (calcul arrondi à l'entier le plus proche).
- Une typologie de logements diversifiée.

II – EN SECTEUR 1AUe SONT ADMISES :

- Les équipements collectifs ou d'intérêt général à vocation multi-générationnelle (enfance, jeunesse, équipements scolaires, logements adaptés aux personnes âgées ou PMR, installations liées aux sports et loisirs, ...) ainsi que les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (centre de secours principal, ateliers municipaux...).
- Les parcs de stationnement, les terrains de sports et de jeux, les aires de stockage et les installations nécessaires au fonctionnement des établissements y compris des ouvrages particuliers comme une tour de séchages des tuyaux pour les pompiers.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement du service public ou des équipements précités,
 - qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités.
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 12 des dispositions générales.

III – EN SECTEUR 1AUyc SONT ADMISES :

- Les activités commerciales et de services, les activités artisanales non génératrices de nuisances pour le voisinage, les équipements publics ainsi les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à leur réalisation.
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 12 des dispositions générales.

IV – EN SECTEUR 1AUy SONT ADMISES :

- Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux,
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les entrepôts,
- Les installations classées, à double condition :
 - . que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité de voisins,
 - . qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination,
- Les aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations,
- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la sécurité, la surveillance ou le gardiennage des établissements,
 - qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités.
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 12 des dispositions générales,

- Dans la partie de la zone 1AUy, concernée par le risque minier T1, sont autorisés les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions, à savoir :
 - les travaux d'entretien courant des bâtiments existants (ex : changement de fenêtre, réfection de toiture...),
 - les travaux de réhabilitation légère visant à améliorer les éléments de confort,
 - les travaux destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes handicapées,
 - les modifications d'aspect des bâtiments existants, à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'affaissement,ainsi que :
 - les constructions annexes non habitables disjointes du bâtiment principal (par exemples : les garages, les abris de jardin...),
 - l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à l'aménagement de logements supplémentaires.
- Dans la partie de la zone 1AUy, concernée par le risque minier T2, sont autorisés les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions, à savoir :
 - les travaux d'entretien courant des bâtiments existants (ex : changement de fenêtre, réfection de toiture...),
 - les travaux de réhabilitation légère visant à améliorer les éléments de confort,
 - les travaux destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes handicapées,
 - les modifications d'aspect des bâtiments existants, à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'affaissement,ainsi que :
 - les constructions annexes non habitables disjointes du bâtiment principal (par exemples : les garages, les abris de jardin...),
 - l'extension limitée de bâtiments existants dans la limite de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol pour les habitations et de 20% d'emprise au sol ou de surface de plancher pour les activités, lorsqu'elle n'a pas pour effet d'augmenter la capacité d'accueil d'habitants ou d'utilisateurs exposés au risque potentiel,
 - les changements de destination dans la limite d'un logement nouveau par bâtiment,
 - les ouvrages, annexes et extensions des équipements nécessaires au fonctionnement des services assurant une mission de service public ou d'intérêt général, qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,
 - les reconstructions à l'identique en terme de surface de plancher et d'emprise au sol.
- Dans la partie de la zone 1AUy concernée par le risque technologique de Coopagri T2, sont autorisés :
 - Les nouvelles constructions sous réserve qu'elles soient adaptées pour résister à l'effet de surpression engendré par le risque industriel à savoir prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l'intensité des effets.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3	ACCES ET VOIRIE
----------------------	------------------------

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements. Elles doivent en outre, si l'autorité compétente le juge nécessaire, être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau 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 de la voie (par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé), l'avis du gestionnaire de la voirie devra

impérativement être sollicité.

Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :

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 envisagé 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 ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée 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 être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée.

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE EN EAU, EN ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et doit faire l'objet au préalable d'une autorisation de déversement délivrée par la collectivité responsable de la collecte.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues, et ce, dès la première injonction du gestionnaire.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation de débits évacués de la propriété) doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est recommandée. De même, des dispositifs de récupération

et/ou de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puits perdu) sont recommandés pour une réutilisation appropriée suivant les préconisations de la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

RESEAUX DIVERS :

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique et de fluides divers ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Les schémas d'aménagement d'ensemble des secteurs de plus de 10 logements devront prévoir un emplacement d'une dimension minimale de 4 m sur 4 m afin de permettre l'installation d'un poste de transformation. Le plan d'aménagement d'ensemble prévoira également, si le service de collecte des Ordures Ménagères le demande, un ou plusieurs emplacements réservés pour la collecte sélective des déchets. Ces points seront positionnés en fonction du circuit des véhicules de collecte. Les containers pourront être enterrés à condition d'être compatibles avec le système de ramassage.

ARTICLE 1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs 1AU :

- Les constructions doivent être édifiées de façon cohérente et homogène le long d'une même voie suivant un plan de composition d'ensemble. Elles pourront s'implanter soit à l'alignement des voies ou espaces publics existants ou futurs, soit en retrait par rapport à cet alignement.
- L'implantation des abris de jardin est interdite en façade sur voie publique.

Dans les secteurs 1AUe et 1AUyc :

- Les constructions doivent être édifiées de façon cohérente et homogène le long d'une même voie suivant un plan de composition d'ensemble. Elles pourront s'implanter soit à l'alignement des voies ou espaces publics existants ou futurs, soit en retrait minimum de 2 mètres par rapport à cet alignement.

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Équipements publics, équipements scolaires, hospitaliers et para-hospitaliers :

Il n'est pas fixé de règles particulières.

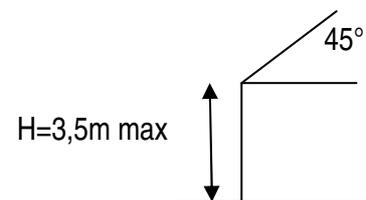
Dans les secteurs 1AU :

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1,90 mètre.

En limite séparative, le gabarit maximal suivant devra être respecté :

- gabarit maximum défini par un plan vertical de 3,50 m de hauteur maximum (à compter du niveau le plus élevé des deux terrains lorsqu'il existe une différence de niveaux entre fonds voisins ; ou à compter du terrain naturel dans le cas contraire), prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur du terrain.



Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises, pour favoriser l'intégration harmonieuse de la construction dans son environnement ou bien pour respecter le cas échéant le caractère du secteur dans lequel elle s'inscrit :

- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment ne respectant pas ces règles.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- En cas de constructions mitoyennes sous réserve d'une harmonie de volume.
- En cas de construction d'annexes.

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

Dans les secteurs 1AUe et 1AUyc :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres, 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).

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

Dans l'ensemble des secteurs, 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, poste de transformation électrique, 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 1AU 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
----------------------	--

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9	EMPRISE AU SOL
----------------------	-----------------------

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
-----------------------	----------------------------------

Dans les secteurs 1AU :

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En tout état de cause, la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la mansarde ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 10,50 m ou bien 3 niveaux.

Dans les secteurs 1AUe :

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

Dans le secteur 1AUyc :

La hauteur totale des constructions est limitée à 13 m.

Dans le secteur 1AUy :

La hauteur totale des constructions est limitée à 15 m.

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

ARTICLE 1AU 11	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
-----------------------	---

1. REGLES GENERALES

A - Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement. C'est pourquoi, les nouvelles constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La gestion des niveaux d'implantation des bâtiments par rapport au terrain naturel sera étudiée au plus près du terrain naturel afin de bien maîtriser à la fois l'intégration paysagère et l'absence d'impact sur d'éventuelles zones humides. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.

- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle constitue un secteur cohérent en harmonie avec la silhouette urbaine environnante.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualités environnementales des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie afin d'optimiser les apports solaires passifs (par exemple, limiter les percements au Nord et disposer d'une bonne isolation thermique),
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

2. REGLES PARTICULIERES AUX SECTEURS 1AU :

Clôtures :

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de préserver.

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,50 m.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les brandes et les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,50 m sur voie ou domaine public et 2 m en limites séparatives.
- la hauteur des murets est fixée à 1 m maximum.

Ces hauteurs pourront être modulées en fonction de la hauteur des clôtures voisines sur justification du pétitionnaire, et ce avec un maximum de 2 m.

Sur voie, elles seront constituées soit par :

- Une haie vive convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage vert,
- Un muret en maçonnerie, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, lices...), et/ou doublées d'une haie vive.
- Un dispositif à claire-voie.

En limites séparatives :

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 m.

Des dispositifs opaques pourront être autorisés ponctuellement pour assurer l'intimité au niveau des terrasses.

3. REGLES PARTICULIERES AUX SECTEURS 1AUe :

Clôtures :

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées de grillage rigide sur poteaux métalliques, doublé ou non d'une haie, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

L'utilisation des plaques de béton préfabriquées y compris à claire-voie est interdite.

4. REGLES PARTICULIERES AUX SECTEURS 1AUyc :

- Implantation :

L'implantation des constructions ou ouvrages devra être traitée en relation avec le site dans lequel s'inscrivent. La limitation des mouvements de terre et l'intégration dans la pente est ainsi à rechercher.

- Volumétrie :

Sur chaque lot, les volumes seront simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité.

Si le linéaire de façade est trop important, des jeux de hauteur ou de calepinage viendront rythmer la

perception de la façade depuis les voies.

- **Toitures :**

Les toitures seront réalisées sous forme de toiture terrasse ou de faible pente dissimulée par l'acrotère (pente de 20% maximum). Les dispositions de ce paragraphe ne sont pas applicables en cas de réalisation de capteurs solaires ou photovoltaïques.

La création de puits de lumière en toiture est recommandée dans un souci d'économie d'énergie et de confort des usagers.

Le couronnement des bâtiments devra intégrer harmonieusement les éléments techniques de superstructure.

- **Couleurs :**

Les couleurs des matériaux de parement (enduit, bardages métalliques ou bois, etc.) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des quartiers résidentiels avoisinants. Les couleurs claires (blanc, beige, etc.) qui réfléchissent fortement la lumière sont interdites sur bardages métalliques. L'usage de couleurs vives pourra être autorisé de façon ponctuelle en lien avec la composition architecturale du bâtiment et en évitant les effets de bariolages néfastes à une bonne intégration urbaine et paysagère.

Les angles des bâtiments ainsi que les rives de toiture seront de même couleur que celle du matériau de façade.

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées, en rapport avec le bâti avoisinant.

- **Matériaux :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Le choix des matériaux sera limité à un petit nombre: un matériau principal avec éventuellement 2 ponctuations d'autres matériaux.

- **Enseignes et affichage publicitaire :**

Tout panneau, drapeau, pré-enseigne, enseigne supplémentaire ou publicité de quelque sorte que ce soit dans l'emprise publique ou le long des axes routiers est interdit.

Les enseignes privatives pourront être constituées :

- d'un totem unique scellé dans le sol (hauteur maximum 4 m, largeur 1,50 m, d'une couleur (en pied de totem ou sur la tranche) rappelant la couleur du bâtiment d'activité, 1 ou 2 projecteurs encastrés positionnés à 1m maximum du totem).

- d'une enseigne fixée sur la façade principale ou en pignon, de préférence discrète sauf dans le cas où la recherche de la conception architecturale le justifie.

L'enseigne sera localisée dans la partie haute de la façade, sans la dépasser par aucune extrémité et respectera les points suivants :

- superficie globalement rectangulaire n'excédant pas un quart de la surface de la façade et comprise dans un bandeau horizontal dont les limites sont : en bas la moitié de la façade, et en haut 0,50 mètre sous la couverture de l'acrotère.

- enseigne réalisée de préférence en lettres découpées et couleur en harmonie avec le bâtiment.

Sont interdites les enseignes clignotantes, les enseignes fixées sur les clôtures, les messages lumineux défilants, les enseignes en superstructure du bâtiment.

Ne sont tolérées que suivant la qualité de la conception architecturale : les enseignes lumineuses, les enseignes rétro-éclairées ou éclairées indirectement.

Il ne pourra être fait d'autre publicité que celle se rapportant à l'établissement exploité sur le lot. En particulier aucun panneau (autre que le totem) ne pourra être implanté sur la parcelle.

- **Clôtures :**

Afin de faciliter la circulation des piétons au sein de la zone commerciale, il sera préféré des terrains non clos, sauf nécessité de protection des biens et des personnes.

Lorsque les limites de propriété correspondent aux haies bocagères existantes celles-ci devront être impérativement maintenues et entretenues.

. Clôtures sur voie ou emprise publique :

Les clôtures éventuelles seront constituées d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, doublée éventuellement d'un grillage en panneaux rigides plastifié de couleur vert foncé d'une hauteur maximum de 1,50 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Le grillage sera implanté à 1 m en retrait de la limite parcellaire et la haie sera plantée entre le grillage et la limite séparative.

. Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures éventuelles seront constituées de grillage en panneaux rigides plastifiés de couleur vert foncé, d'une hauteur maximum de 1,50 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Le grillage pourra éventuellement être

doublé d'une haie d'essences locales.

Les clôtures des limites séparatives situées à l'interface entre la zone commerciale et les zones d'habitat ou la zone humide devront impérativement être constituées d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, doublée d'un grillage plastifié de couleur vert foncé, d'une hauteur maximum de 1,50 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.

5. REGLES PARTICULIERES AUX SECTEURS 1AUy :

- Implantation :

L'implantation des constructions ou ouvrages devra être traitée en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent qu'il soit naturel ou urbain.

- Volumétrie :

Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée, un caractère contemporain et de conception architecturale affirmant la vocation du secteur.

Les volumes seront simples et sobres, bien distincts et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.

- Couleurs :

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage, etc.) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies dans des teintes foncées pour une meilleure insertion dans le site. Les couleurs vives seront admises par touche suivant la qualité et la recherche du projet architectural.

Les angles des bâtiments ainsi que les rives de toiture seront de même couleur que celle du matériau de façade.

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

- Matériaux :

Le choix des matériaux sera limité à un petit nombre (pas plus de trois matériaux : 1 principal et 2 accents d'autres matériaux). Bien qu'aucun matériau ne soit imposé, le métal, le verre, le bois et la pierre locale seront privilégiés.

- Toitures :

Les toitures seront réalisées sous forme de toiture terrasse ou de faible pente dissimulée de préférence par l'acrotère (pente de 20% maximum) et devront faire l'objet d'un traitement soigné, au même titre que les façades. Les toitures seront traitées avec soin dans des coloris sobres, en rapport avec l'environnement.

- Enseignes :

Les enseignes sur façades ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment. Elles ne pourront couvrir plus de 15% de la façade considérée, sous réserve de la qualité architecturale du bâtiment.

Elles pourront être fixées sur une structure indépendante de type totem.

Ce totem devra respecter les dispositions suivantes :

- . un seul totem par activité et par propriété,
- . hauteur : 5m,
- . largeur 1,50 m,
- . couleur : rappel de la couleur du bâtiment d'activité (en pied de totem, sur la tranche...),
- . éclairage : 1 ou 2 projecteurs encastrés positionnés à 1 m maximum du totem.

Les enseignes lumineuses sont interdites, mais les enseignes et totem pourront être éclairés.

Clôtures :

Les solutions sans clôtures favorisant une gestion commune des espaces verts seront préférées. La zone clôturée sera limitée à la stricte nécessité technique imposée par l'activité.

Les haies bocagères et/ou talus existants en limite de voie ou emprise publique devront être conservés ou replantés.

Les clôtures éventuelles seront constituées de grillage à mailles rigides plastifiées de couleur verte foncée monté sur poteaux métalliques de même couleur et d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m.

Clôtures sur voie et en limites séparatives :

Les clôtures éventuelles seront constituées de grillage à mailles rigides plastifiées de couleur verte foncée monté sur poteaux métalliques de même couleur et d'une hauteur maximum de 2 m.

Murets techniques :

Les coffrets gaz, électrique, les interphones, boîte aux lettres, ainsi que les enseignes d'entrée seront obligatoirement intégrés à des murets techniques suivant les prescriptions suivantes : le muret sera réalisé soit en béton armé lasuré, soit en pierre locale et traité en harmonie avec la construction et les espaces publics.

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m² de surface de plancher pour les immeubles collectifs.
- Pour les bureaux : une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher affecté à cet usage.
- Pour les commerces : une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les professions libérales : trois places pour 10 m² de surface de plancher à usage professionnel.
- Pour les hôtels restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher affectée à ces usages.
- Pour les établissements d'enseignement : trois places de stationnement par classe.
- Pour les établissements hospitaliers, foyers logements et maisons d'accueil pour personnes âgées : une place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par les articles R332.17 à R332.23 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs 1AUe et 1AUy :

Le nombre de places de stationnement à prévoir sera évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel et des visiteurs de l'établissement.

Dans le secteur 1AUyc :

Afin de limiter la consommation d'espace, l'imperméabilisation des sols et de favoriser les déplacements piétons d'un établissement à l'autre, les parkings mutualisés entre établissements sont à privilégier. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs, du trafic journalier et du caractère mutualisé ou non du parking.

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses adaptés à l'environnement.

Les murets, haies ou talus bocagers répertoriés sur le document graphique au titre de la loi paysage devront être conservés sauf impossibilités techniques majeures (exemple ouverture d'accès) et entretenus.

- Haies et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme: Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

Les aménagements d'intérêt général (sentiers, aires de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, etc.) y sont autorisés.

En outre, dans les secteurs 1AU :

- Les aménagements communs, privés ou publics, devront respecter les principes du développement durable

en :

- . limitant au maximum l'imperméabilisation des sols, et favorisant l'infiltration des eaux,
 - . aménageant des circulations piétonnes et 2 roues sécurisées, reliant les différents quartiers entre eux ou les habitations nouvelles aux équipements,
 - . privilégiant un éclairage nocturne économe en énergie.
- Le gabarit des voiries internes à l'opération respectera celui des voiries locales tout en étant hiérarchisé, de manière à distinguer les voies principales des voies secondaires.

En outre, dans le secteur 1AUyc :

- Les zones de stockage, de dépôts ou de livraisons doivent être situées soit à l'arrière, soit sur le côté des bâtiments, afin d'être les moins visibles possible pour les automobilistes circulant sur les voies. En cas de visibilité depuis les voies, elles devront être masquées par des plantations sous forme de haies ou de bosquets.
- Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'au moins 10% de la surface parcellaire, comprenant espaces engazonnés et arbres de haute tige à raison d'1 arbre pour 100 m² de surface libre.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'1 arbre pour 6 places.
- Les haies bocagères repérées au plan de zonage en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, seront maintenues. Des modifications pourront leur être apportées après avoir fait l'objet d'une autorisation préalable délivrée par la Mairie. La création d'une brèche dans une haie bocagère est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle. Les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

En outre, dans le secteur 1AUy :

- La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tiges. En tout état de cause, 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée (minimum d'1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée).
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées (bande enherbée de type prairie).
- Lorsque les aires de stationnement sont visibles depuis les voies publiques de circulation, elles seront paysagées : plantation minimum de 1 arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.
- Les plantations en bosquet et en pleine terre seront privilégiées aux plantations en alignement. Les arbres et arbustes seront d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)
-----------------------	---

Non règlementé.

- TITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES DITES A

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit de zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- des secteurs **Aa** où les constructions sont interdites.
- un secteur **Ap** qui couvre le périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable de Kermilin.
- des secteurs **Ah** d'habitat diffus en milieu agricole.
- des secteurs **Ay** correspondant aux activités existantes isolées en campagne, dans des secteurs où l'activité agricole est prédominante.

En outre, la zone A est concernée par un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) sur l'ancienne concession de mines de Trémuson. Deux zones d'aléas existent en partie Est du site :

- La zone T1 est une zone à risque d'effondrement localisé moyen. La règle est l'interdiction stricte de construire.
- La zone T2 est une zone à risque d'effondrement localisé faible à très faible ou glissement superficiel faible. L'autorisation de construire est possible sous réserve de ne pas avoir pour effet d'augmenter de façon significative la capacité d'accueil d'habitants ou d'utilisateurs exposés au risque potentiel.

En outre la zone A est concernée par l'existence de risques technologiques liés à l'entreprise Coopagri. Deux zones d'aléas existent autour du site :

- La zone Coopagri T1 correspond à la zone d'effets irréversibles incluant une très faible superficie de la zone d'éloignement forfaitaire. La règle est la possibilité de construire sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. (CT1 sur le règlement graphique).
- La zone Coopagri T2 correspond à une zone d'effets indirects. La principale prescription est d'introduire des dispositions spécifiques imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression généré. (CT2 sur le règlement graphique).

En outre la zone A est concernée par l'existence de risques technologiques liés à l'entreprise Nutréa. Trois zones d'aléas existent autour du site :

- La zone Nutrea T1 correspond à la zone d'éloignement forfaitaire incluant la zone d'effets létaux significatifs et la zone d'effets létaux. La règle est l'interdiction totale de construire. (NT1 sur le règlement graphique).
- La zone Nutrea T2 correspond à la zone d'effets irréversibles. La règle est la possibilité de construire sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. (NT2 sur le règlement graphique).
- La zone Nutrea T3 correspond à une zone d'effets indirects. Des dispositions spécifiques imposent aux constructions d'être adaptée à l'effet de surpression généré. (NT3 sur le règlement graphique).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.

I - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A, ET DE SES SECTEURS SONT INTERDITES :

- Les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités agricoles ou non mentionnés dans l'article A 2 ci-dessous,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 13 des dispositions générales,
- Dans la partie de la zone A concernée par le risque technologique de Coopagri T1, sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2 ainsi que les constructions, installations ou infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne peuvent pas être implantés en d'autres lieux et sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre afin de préserver la solidité, la sécurité et le fonctionnement de ces ouvrages et qu'elles ne nécessitent pas de présence humaine permanente.
- Dans la partie de la zone A concernée par le risque technologique de Coopagri T2 : sans objet.
- Dans la partie de la zone A concernée par le risque technologique de Nutrea T2, sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2 ainsi que les constructions, installations ou infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne peuvent pas être implantés en d'autres lieux et sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre afin de préserver la solidité, la sécurité et le fonctionnement de ces ouvrages et qu'elles ne nécessitent pas de présence humaine permanente.
- Dans la partie de la zone A concernée par le risque technologique de Nutrea T3 : sans objet.

II – DANS LES SECTEURS Aa, SONT INTERDITES :

- Toutes constructions ou occupations du sol à l'exception des extensions de bâtiments existants, clôtures, abris et installations nécessaires aux exploitations agricoles démontables.

III – DANS LE SECTEUR Ap, SONT INTERDITES :

- Les occupations et utilisations du sol telles que décrites dans l'arrêté préfectoral du 6 décembre 2010 autorisant le prélèvement d'eau sur le site de Kermilin.

ARTICLE A 2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
--------------------	---

I - SONT ADMIS

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, y compris l'habitation de l'agriculteur et ses annexes. Les nouvelles habitations des exploitants devront répondre à la nécessité d'une présence permanente et rapprochée du site de l'exploitation et ne pas favoriser la dispersion de l'urbanisation.
- L'aménagement et le changement de destination de bâtiments (gîtes ruraux, accueil à la ferme, hivernage de caravanes ou bateaux, etc.), sous réserve que ces travaux contribuent à la mise en valeur du bâti, ainsi que leur extension à condition que l'emprise au sol ou la surface de plancher de la partie nouvelle n'excède pas 50 m² (ou 25 m² d'emprise au sol lorsque le projet est réalisé sur deux niveaux), et dans la mesure où ils constituent un revenu agricole annexe,
- L'aménagement et le changement de destination de bâtiments anciens constituant un patrimoine architectural, sous réserve que ces travaux contribuent à la mise en valeur du bâti, après cessation de l'activité de l'exploitation agricole au sein de laquelle est situé le bâtiment. Ces bâtiments sont repérés au plan de zonage par une étoile,
- Les constructions et installations d'intérêt général, notamment celles liées au fonctionnement du service public ferroviaire, à l'épuration des eaux usées et à l'exploitation de l'énergie éolienne,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 12 des dispositions générales,

II – DANS LES SECTEURS Ap, SONT ADMIS :

- Les occupations et utilisations du sol telles que décrites dans l'arrêté préfectoral du 6 décembre 2010 autorisant le prélèvement d'eau sur le site de Kermilin.

III – DANS LES SECTEURS Ah, SONT ADMIS :

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que la partie nouvelle n'excède pas 50 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, ou 25 m² d'emprise au sol lorsque le projet est réalisé sur deux niveaux, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement,

- Les annexes (garage, piscine,...) détachées de la construction principale, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et à condition qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation principale et dans une limite de 50 m² d'emprise au sol cumulées,
- L'aménagement et le changement de destination de bâtiments traditionnels dont il reste l'essentiel des murs porteurs sous réserve que les travaux contribuent à la mise en valeur du bâti ancien, ainsi que leur extension à condition que la partie nouvelle n'excède pas 50 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, ou 25 m² d'emprise au sol lorsque le projet est réalisé sur deux niveaux, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement et du respect de l'article L 111-3 du Code Rural.

IV - Dans les secteurs Ay :

- L'aménagement et l'extension limitée des établissements artisanaux existants ainsi que des dépôts, à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résultent de leur fonctionnement.

IV – DANS LES ZONES A ET Ah CONCERNEES PAR LE RISQUE MINIER :

- Dans la partie de la zone A et Ah concernée par le risque minier T1, sont autorisés les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions, à savoir :
 - les travaux d'entretien courant des bâtiments existants (ex : changement de fenêtre, réfection de toiture...),
 - les travaux de réhabilitation légère visant à améliorer les éléments de confort,
 - les travaux destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes handicapées,
 - les modifications d'aspect des bâtiments existants, à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'affaissement,ainsi que :
 - les constructions annexes non habitables disjointes du bâtiment principal (par exemples : les garages, les abris de jardin...),
 - l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à l'aménagement de logements supplémentaires.
- Dans la partie de la zone A et Ah concernée par le risque minier T2, sont autorisés les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions, à savoir :
 - les travaux d'entretien courant des bâtiments existants (ex : changement de fenêtre, réfection de toiture...),
 - les travaux de réhabilitation légère visant à améliorer les éléments de confort,
 - les travaux destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes handicapées,
 - les modifications d'aspect des bâtiments existants, à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'affaissement,ainsi que :
 - les constructions annexes non habitables disjointes du bâtiment principal (par exemples : les garages, les abris de jardin...),
 - l'extension limitée de bâtiments existants dans la limite de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol pour les habitations et de 20% d'emprise au sol ou de surface de plancher pour les activités, lorsqu'elle n'a pas pour effet d'augmenter la capacité d'accueil d'habitants ou d'utilisateurs exposés au risque potentiel,
 - les changements de destination dans la limite d'un logement nouveau par bâtiment,
 - les ouvrages, annexes et extensions des équipements nécessaires au fonctionnement des services assurant une mission de service public ou d'intérêt général, qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,
 - les reconstructions à l'identique en terme de surface de plancher et d'emprise au sol.
- Dans la partie de la zone A concernée par le risque technologique de Coopagri T1, sont autorisés :
 - Les constructions ou aménagements techniques visant à améliorer la sécurité des installations existantes,
 - La reconstruction, les changements de destination, les aménagements et les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires, ni d'Etablissement Recevant du Public (ERP) et de ne pas augmenter le nombre de la population totale exposée au risque industriel,
 - Les constructions annexes tels que abris, garages, hangars, etc.
- Dans la partie de la zone A et Ah concernée par le risque technologique de Coopagri T2, sont autorisés :
 - Les nouvelles constructions sous réserve qu'elles soient adaptées pour résister à l'effet de surpression engendré par le risque industriel à savoir prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l'intensité des effets.
- Dans la partie de la zone A concernée par le risque technologique de Nutrèa T2, sont autorisés :

- Les constructions ou aménagements techniques visant à améliorer la sécurité des installations existantes,
 - La reconstruction, les changements de destination, les aménagements et les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires, ni d'Établissements Recevant du Public (ERP) et de ne pas augmenter le nombre de la population totale exposée au risque industriel,
 - Les constructions annexes telles que abris, garages, hangars, etc...
- Dans la partie de la zone A concernée par le risque technologique de Nutréa T3, sont autorisés :
- Les nouvelles constructions sous réserve qu'elles soient adaptées pour résister à l'effet de surpression engendré par le risque industriel à savoir prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l'intensité des effets.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3	ACCES ET VOIRIE
--------------------	------------------------

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Lorsque les voies se terminent en impasses, elles devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement si l'autorité compétente le juge nécessaire.

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau 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 de la voie (par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé), l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :

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 envisagé 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 ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée 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 être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée.

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et doit faire l'objet au préalable d'une autorisation de déversement délivrée par la collectivité responsable de la collecte.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues, et ce, dès la première injonction du gestionnaire.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation de débits évacués de la propriété) doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est recommandée. De même, des dispositifs de récupération et/ou de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puits perdu) sont recommandés pour une réutilisation appropriée suivant les préconisations de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE A 5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
--------------------	--------------------------------------

Non règlementé.

ARTICLE A 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
--------------------	---

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à :

- 75 m au moins de l'axe de la RD7 (au Sud de Châteleaudren),
- 35 m au moins de l'axe de la RD712 pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions,
- 15 m au moins de l'axe des RD 4, 24, 65, 67, 84, 131 et 7 (de la RD712 vers le Nord de Châteleaudren),

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation électrique, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;

- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Dans le cas des routes classées à grande circulation, et conformément à l'article L 111-1-4 du 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 architectural, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :

- 50 m pour les constructions à usage d'habitation et 40 m pour les autres constructions sur les routes dont les marges de recul sont normalement de 100 m.
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sur les routes dont les marges de recul sont normalement de 75 m.

Le long des autres voies, les constructions devront s'implanter à 15 m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité :

- pour maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, ou en cas d'extension ou de constructions annexes.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
- pour tenir compte du statut ou de l'importance de certaines voies : chemin d'exploitation ou chemin rural par exemple.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la construction n'est pas édifiée en limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 m.

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...)

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrage pouvant être autorisés au titre du présent chapitre 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.

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En tout état de cause, la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la mansarde ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 6 m.

La hauteur au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 11 m.

La hauteur au faîtage des constructions liées à l'activité ferroviaire (ouvrages techniques, cheminées et

autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 12 m.

Dans les cas de restaurations ou d'extensions, on pourra admettre une hauteur équivalente à celle des bâtiments existants.

II n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage agricole et les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation électrique.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. REGLES GENERALES

A - Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement. C'est pourquoi, les nouvelles constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La gestion des niveaux d'implantation des bâtiments par rapport au terrain naturel sera étudiée au plus près du terrain naturel afin de bien maîtriser à la fois l'intégration paysagère et l'absence d'impact sur d'éventuelles zones humides. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.
- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle constitue un secteur cohérent en harmonie avec la silhouette urbaine environnante.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualités environnementales des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie afin d'optimiser les apports solaires passifs (par exemple, limiter les percements au Nord et disposer d'une bonne isolation thermique),
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

2. CLOTURES :

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de préserver.

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,50 m.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les brandes et les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures seront constituées soit par :

- Une haie vive d'essences bocagères, doublée ou non d'un grillage vert, d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- Un grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- Un muret en maçonnerie, d'une hauteur maximale de 1 m,

3. REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS :

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- Les bardages en ardoise (ou tout matériau en ayant la teinte) et les bardages de type matières plastiques sont interdits sur la maçonnerie.
- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées), de toiture ou les lucarnes seront maintenus et restaurés.

- La création de chiens-assis est interdite.
- Les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés et réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local.
- La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, devra respecter une proportion verticale (Hauteur>Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs. Les anciennes granges, présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve d'une mise en valeur du bâtiment initial.
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils seront positionnés prioritairement sur les bâtiments annexes, parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci ; une implantation en pignon est interdite. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

4. REGLES PARTICULIERES POUR LA CONSTRUCTION DE BATIMENTS AGRICOLES :

Les bâtiments agricoles, de types hangars, poulaillers, porcheries, étables, etc., devront respecter les dispositions suivantes :

- l'implantation en ligne de crête est interdite
- les implantations perpendiculaires aux courbes de niveaux nécessitant la création de remblais importantes sont interdites, sauf impossibilité technique avérée.
- l'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact.
- afin de faciliter l'intégration du projet dans l'environnement, des talus bocagers, écrans ou bosquets d'arbres et arbustes d'essences locales devront être prévus en périphérie des bâtiments ou installations à usage agricole.
- l'utilisation de bardages de couleurs saturées est interdite.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses adaptés à l'environnement.
- Haies et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme: Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée. Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration. Les aménagements d'intérêt général (sentiers, aires de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, etc.) y sont autorisés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 COEFFICIENT MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

- TITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES N

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit de zones 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.

Dans tous les cas, les autorisations d'occupation des sols autorisées à l'article N 2 ci-après devront assurer la préservation de l'activité agricole.

Elle comprend :

- des secteurs **Nh** correspondant à l'habitat diffus en milieu naturel. Dans ces secteurs, l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, et de préserver les secteurs naturels environnants.
- des secteurs **Nc** réservés à l'implantation d'installations légères à vocation de sports ou de loisirs,
- des secteurs **Ne** destinés à recevoir les équipements d'assainissement.
- un secteur **Np** correspondant au périmètre rapproché de protection du captage d'eau potable de Kermilin.

En outre, la zone N est concernée par un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) sur l'ancienne concession de mines de Trémuson. Deux zones d'aléas existent en partie Est du site :

- La zone T1 est une zone à risque d'effondrement localisé moyen. La règle est l'interdiction stricte de construire.
- La zone T2 est une zone à risque d'effondrement localisé faible à très faible ou glissement superficiel faible. L'autorisation de construire est possible sous réserve de ne pas avoir pour effet d'augmenter de façon significative la capacité d'accueil d'habitants ou d'utilisateurs exposés au risque potentiel.

En outre la zone N est concernée par l'existence de risques technologiques liés à l'entreprise Coopagri. Deux zones d'aléas existent autour du site :

- La zone Coopagri T1 correspond à la zone d'effets irréversibles incluant une très faible superficie de la zone d'éloignement forfaitaire. La règle est la possibilité de construire sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. (CT1 sur le règlement graphique).
- La zone Coopagri T2 correspond à une zone d'effets indirects. La principale prescription est d'introduire des dispositions spécifiques imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression généré. (CT2 sur le règlement graphique).

En outre la zone N est concernée par l'existence de risques technologiques liés à l'entreprise Nutréa. Trois zones d'aléas existent autour du site :

- La zone Nutrea T1 correspond à la zone d'éloignement forfaitaire incluant la zone d'effets létaux significatifs et la zone d'effets létaux. La règle est l'interdiction totale de construire. (NT1 sur le règlement graphique).
- La zone Nutrea T2 correspond à la zone d'effets irréversibles. La règle est la possibilité de construire sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. (NT2 sur le règlement graphique).
- La zone Nutrea T3 correspond à une zone d'effets indirects. Des dispositions spécifiques imposent aux constructions d'être adaptée à l'effet de surpression généré. (NT3 sur le règlement graphique).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.

I - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N ET DE SES SECTEURS :

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sauf application de l'article N2,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée,
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture de mines et de carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 13 des dispositions générales,
- Les occupations et utilisations du sol dommageables aux sites d'intérêt patrimonial de la mare de Kerdanet, de la lande humide de Boderharf et de la station de potence des marais de Houalan identifiés au titre de l'article L123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme.
- Dans la partie de la zone N concernée par le risque technologique de Nutrea T2, sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2 ainsi que les constructions, installations ou infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne peuvent pas être implantés en d'autres lieux et sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre afin de préserver la solidité, la sécurité et le fonctionnement de ces ouvrages et qu'elles ne nécessitent pas de présence humaine permanente.
- Dans la partie de la zone N concernée par le risque technologique de Coopagri T2 : sans objet.
- Dans la partie de la zone N concernée par le risque technologique de Nutrea T3 : sans objet.

II - EN SECTEUR Ne SONT INTERDITES :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

III - EN SECTEUR Np, SONT INTERDITES :

- Les occupations et utilisations du sol telles que décrites dans l'arrêté préfectoral du 6 décembre 2010 autorisant le prélèvement d'eau sur le site de Kermilin.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - SONT ADMISES, SOUS RESERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTERE ET A L'INTERET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER ENVIRONNANT, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SUIVANTES :

1°) Dans l'ensemble de la zone N y compris ses sous-secteurs :

- Les constructions et installations d'intérêt général, notamment celles liées au fonctionnement du service public ferroviaire, à l'épuration des eaux usées et à l'exploitation de l'énergie éolienne,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 12 des dispositions générales.

2°) Dans la zone N et les secteurs Nh :

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que la partie nouvelle n'excède pas 50 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, ou 25 m² d'emprise au sol lorsque le projet est réalisé sur deux niveaux, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement,
- Les annexes (garage, piscine,...) détachées de la construction principale, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et à condition qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation principale et dans une limite de 50 m² d'emprise au sol cumulées,
- L'aménagement et le changement de destination de bâtiments traditionnels dont il reste l'essentiel des murs porteurs sous réserve que les travaux contribuent à la mise en valeur du bâti ancien, ainsi que leur

extension à condition que la partie nouvelle n'excède pas 50 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, ou 25 m² d'emprise au sol lorsque le projet est réalisé sur deux niveaux, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement et du respect de l'article L 111-3 du Code Rural,

- Dans la partie de la zone N et les secteurs Nh, concernés par le risque minier T1, sont autorisés les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions, à savoir :
 - les travaux d'entretien courant des bâtiments existants (ex : changement de fenêtre, réfection de toiture...),
 - les travaux de réhabilitation légère visant à améliorer les éléments de confort,
 - les travaux destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes handicapées,
 - les modifications d'aspect des bâtiments existants, à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'affaissement,
 ainsi que :
 - les constructions annexes non habitables disjointes du bâtiment principal (par exemples : les garages, les abris de jardin...),
 - l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à l'aménagement de logements supplémentaires.
- Dans la partie de la zone N et les secteurs Nh, concernés par le risque minier T2, sont autorisés les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions, à savoir :
 - les travaux d'entretien courant des bâtiments existants (ex : changement de fenêtre, réfection de toiture...),
 - les travaux de réhabilitation légère visant à améliorer les éléments de confort,
 - les travaux destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes handicapées,
 - les modifications d'aspect des bâtiments existants, à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'affaissement,
 ainsi que :
 - les constructions annexes non habitables disjointes du bâtiment principal (par exemples : les garages, les abris de jardin...),
 - l'extension limitée de bâtiments existants dans la limite de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol pour les habitations et de 20% d'emprise au sol ou de surface de plancher pour les activités, lorsqu'elle n'a pas pour effet d'augmenter la capacité d'accueil d'habitants ou d'utilisateurs exposés au risque potentiel,
 - les changements de destination dans la limite d'un logement nouveau par bâtiment,
 - les ouvrages, annexes et extensions des équipements nécessaires au fonctionnement des services assurant une mission de service public ou d'intérêt général, qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,
 - les reconstructions à l'identique en terme de surface de plancher et d'emprise au sol.
- Dans la partie de la zone N concernée par le risque technologique de Coopagri T2, sont autorisés :
 - Les nouvelles constructions (au sens du paragraphe 1 ci-avant et des 3 premiers alinéa du présent paragraphe 2) sous réserve qu'elles soient adaptées pour résister à l'effet de surpression engendré par le risque industriel à savoir prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l'intensité des effets.
- Dans la partie de la zone N concernée par le risque technologique de Nutréa T2, sont autorisés :
 - Les constructions ou aménagements techniques visant à améliorer la sécurité des installations existantes,
 - La reconstruction, les changements de destination, les aménagements et les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires, ni d'Établissements Recevant du Public (ERP) et de ne pas augmenter le nombre de la population totale exposée au risque industriel,
 - Les constructions annexes telles que abris, garages, hangars, etc...
- Dans la partie de la zone N concernée par le risque technologique de Nutréa T3, sont autorisés :
 - Les nouvelles constructions (au sens du paragraphe 1 ci-avant et des 3 premiers alinéa du présent paragraphe 2) sous réserve qu'elles soient adaptées pour résister à l'effet de surpression engendré par le risque industriel à savoir prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l'intensité des effets.

4°) Dans les secteurs Nc :

- Les aménagement et installations légères liées aux activités sportives et de loisirs en plein air ;
- Les plans d'eau, sous réserve du respect de la législation vigueur.

5°) Dans les secteurs Ne :

- Les constructions et installations liées au fonctionnement des installations de traitement des eaux usées.

6°) Dans le secteur Np :

- Les occupations et utilisations du sol telles que décrites dans l'arrêté préfectoral du 6 décembre 2010 autorisant le prélèvement d'eau sur le site de Kermilin.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3	ACCES ET VOIRIE
--------------------	------------------------

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Lorsque les voies se terminent en impasses, elles devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement si l'autorité compétente le juge nécessaire.

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau 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 de la voie (par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé), l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :

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 envisagé 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 ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée 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 être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée.

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT***1 - Eaux usées***

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et doit faire l'objet au préalable d'une autorisation de déversement délivrée par la collectivité responsable de la collecte.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues, et ce, dès la première injonction du gestionnaire.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation de débits évacués de la propriété) doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est recommandée. De même, des dispositifs de récupération et/ou de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puits perdu) sont recommandés pour une réutilisation appropriée suivant les préconisations de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à :

- 75 m au moins de l'axe de la RD7 (au Sud de Châteleaudren),
- 35 m au moins de l'axe de la RD712 pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions,
- 15 m au moins de l'axe des RD 4, 24, 65, 67, 84, 131 et 7 (de la RD712 vers le Nord de Châteleaudren),

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Dans le cas des routes classées à grande circulation, et conformément à l'article L 111-1-4 du 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 architectural, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :

- 50 m pour les constructions à usage d'habitation et 40 m pour les autres constructions sur les routes dont les marges de recul sont normalement de 100 m.
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sur les routes dont les marges de recul sont normalement de 75 m.

Le long des autres voies, les constructions devront s'implanter à 15 m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité :

- pour maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en cas d'extension ou de constructions annexes.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
- pour tenir compte du statut ou de l'importance de certaines voies : chemin d'exploitation ou chemin rural par exemple.

ARTICLE N 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
--------------------	---

Lorsque la construction n'est pas édifiée en limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 m.

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...)

ARTICLE N 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
--------------------	--

Non réglementé.

ARTICLE N 9	EMPRISE AU SOL
--------------------	-----------------------

Non réglementé.

ARTICLE N 10	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
---------------------	----------------------------------

La hauteur des constructions ou ouvrage pouvant être autorisés au titre du présent chapitre 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.

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En tout état de cause, la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la mansarde ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 6 m.

La hauteur au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 11 m.

Dans les cas de restaurations ou d'extensions, on pourra admettre une hauteur équivalente à celle des bâtiments existants.

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

ARTICLE N 11	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
---------------------	---

1. REGLES GENERALES

A - Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement. C'est pourquoi, les nouvelles constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La gestion des niveaux d'implantation des bâtiments par rapport au terrain naturel sera étudiée au plus près du terrain naturel afin de bien maîtriser à la fois l'intégration paysagère et l'absence d'impact sur d'éventuelles zones humides. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.
- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle constitue un secteur cohérent en harmonie avec la silhouette urbaine environnante.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualités environnementales des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie afin d'optimiser les apports solaires passifs (par exemple, limiter les percements au Nord et disposer d'une bonne isolation thermique),
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

2. CLOTURES :

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de préserver.

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,50 m.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les brandes et les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures seront constituées soit par :

- Une haie vive d'essences bocagères, doublée ou non d'un grillage vert, d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- Un grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- Un muret en maçonnerie, d'une hauteur maximale de 1 m,

3. REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS :

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- Les bardages en ardoise (ou tout matériau en ayant la teinte) et les bardages de type matières plastiques sont interdits sur la maçonnerie.
- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées), de toiture ou les lucarnes seront maintenus et restaurés.
- La création de chiens-assis est interdite.
- Les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés et réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local.
- La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, devra respecter une proportion verticale (Hauteur > Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs. Les anciennes granges, présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de

manière contemporaine, sous réserve d'une mise en valeur du bâtiment initial.

- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.

- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils seront positionnés prioritairement sur les bâtiments annexes, parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci ; une implantation en pignon est interdite. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses adaptés à l'environnement.

- Haies, boisements et sites d'intérêt patrimonial repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme:

Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité, lorsque les éléments concernés sont des plantations, afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien des plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

Les aménagements d'intérêt général (sentiers, aires de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, etc.) y sont autorisés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES À CONSERVER

Tous les bois et bosquets, qu'ils soient classés ou non par le P.L.U., sont soumis à la législation forestière en vigueur pour ce qui concerne les défrichements et les coupes et abattages d'arbres.

Les terrains couverts aux documents graphiques par un quadrillage orthogonal surchargé de petits cercles sont classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver dans le cadre des dispositions des articles L.130-1 à L.130-6, R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-23, R.111-38, R.123-10 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme.

Dans ces espaces boisés classés, sont interdits :

- Les constructions et établissements de toute nature,
- Les campings et caravanings,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les affouillements ou exhaussements des sols,
- L'ouverture de toute carrière.

Par ailleurs, ces terrains sont soumis au niveau du Plan Local d'Urbanisme, à un régime spécial défini par les textes susvisés du Code de l'Urbanisme dont les dispositions sont rappelées ci-après.

CHAPITRE 1 : RAPPEL DES TEXTES LEGISLATIFS

Article L. 130-1

(Modifié par Ordonnance n°2009-1369 du 6 novembre 2009 - art. 2)

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

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

Article L. 130-2

(Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 202 X, XI JORF 14 décembre 2000)

(Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 202 JORF 14 décembre 2000)

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins. Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-III.) « L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics » ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un Plan d'Occupation des Sols ou d'un Plan Local d'urbanisme approuvé rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'urbanisme, du Ministre de l'intérieur et du Ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Article L. 130-3

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

Article L. 130-4

Les dispositions des alinéas 2, 3 et 4 de l'article L. 130-1 et celles des articles L. 130-2 et L. 130-3 sont applicables aux terrains classés comme espaces boisés par un plan d'urbanisme approuvé en application du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 par un plan sommaire d'urbanisme approuvé en application du décret n° 62-460 du 13 avril 1962 ou par un projet d'aménagement établi en application de la législation antérieure à ces décrets.

Article L. 130-5

(Modifié par Ordonnance n°2006-596 du 23 mai 2006 - art. 3 (V) JORF 25 mai 2006)

Les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels. Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement. Cet avis est réputé favorable si un refus n'est pas intervenu dans un délai de trois mois. Dans ce cadre, ces collectivités peuvent prendre en charge tout ou partie du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces. Les conventions peuvent également prévoir le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent passer, dans les mêmes conditions, des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1er de la loi n° 75-602 du 10 juillet 1975.

Article L. 130-6

Des décrets en Conseil d'Etat fixeront, en tant que de besoin les modalités d'application du présent titre.

CHAPITRE 2 : RAPPEL DES TEXTES REGLEMENTAIRES

Article R. 130-1

(Modifié par Décret n°2010-326 du 22 mars 2010 - art. 3)

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts;
- 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;
- 3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;
- 5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

Article R. 130-2

(Modifié par Décret 2007-18 2007-01-05 art. 4 III, IV, V JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)
(Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 4 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

En application de l'article L. 424-9, la décision de non-opposition à la déclaration préalable d'une coupe ou abattage d'arbres est exécutoire un mois après la date à laquelle elle est acquise.

Article R. 130-16

(Modifié par Décret 2005-935 2005-08-02 art. 2 JORF 5 août 2005)

L'autorisation prévue au deuxième alinéa de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme est demandée au préfet. La demande est accompagnée des pièces justifiant que son auteur a la qualité de propriétaire, d'un plan de situation du terrain classé, d'un plan parcellaire de la propriété dans laquelle ce terrain est compris et d'un état des plantations ainsi que de l'étude d'impact définie à l'article R. 122-3 du code de l'environnement.

La demande est instruite par le préfet qui consulte le directeur des services fiscaux et établit un rapport relatif notamment à la localisation et à l'étendue du terrain à déclasser ainsi qu'à la nature et à l'importance des constructions pouvant être autorisées et qui par ailleurs fait apparaître les conséquences d'un éventuel défrichement au regard des dispositions de l'article L. 311-3 du code forestier.

Sauf s'il apparaît que la demande ne peut être accueillie, le préfet saisit du dossier le maire de chacune des communes intéressées en vue de la délibération du conseil municipal sur l'accord prévu au troisième alinéa de l'article L. 130-2. Si le conseil municipal ne s'est pas prononcé dans les quatre mois de cette saisine, l'accord est réputé refusé.

Sauf, en cas de désaccord des communes intéressées, le préfet transmet le dossier avec son avis et ses propositions, au ministre chargé de l'urbanisme.

Article R. 130-17

(Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 4 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le décret prévu au troisième alinéa de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme désigne la personne publique bénéficiaire de la cession gratuite du terrain, approuve les dispositions proposées par celle-ci en vue de préserver le terrain qui lui est cédé, de l'aménager et de l'entretenir dans l'intérêt du public, délimite la partie du terrain classé sur laquelle porte l'autorisation de construire et prononce le déclassement de cette partie de terrain. Ce décret tient lieu, pour la partie déclassée, de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1 du code forestier.

Sans préjudice des dispositions de la première partie du présent code, et notamment des titres II à VIII inclus du livre IV, le même décret fixe les possibilités de construction accordées en application de l'article L. 130-2.

Le décret mentionné ci-dessus fait l'objet d'une mention au Journal officiel de la République française. Le préfet fait en outre insérer cette mention, aux frais du pétitionnaire, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

L'autorisation ne produit ses effets qu'après le transfert de propriété qui doit intervenir au plus tard dans les deux ans qui suivent la publication dudit décret. Le plan local d'urbanisme est alors mis à jour conformément à l'article R. 123-22.

Article R. 130-18

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 4 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)
(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 6 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)
(Modifié par Décret n°88-199 du 29 février 1988 - art. 1 (V) JORF 2 mars 1988)

Au cas où la demande n'est pas accueillie, le préfet en informe le pétitionnaire.

Article R. 130-19

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 4 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

Pour l'application des premier, deuxième et quatrième alinéas de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme, la valeur du terrain à bâtir offert en compensation, la valeur du terrain classé cédé gratuitement à la collectivité et le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain conservée par le propriétaire sont fixés conformément aux évaluations fournies par le service des domaines qui, en ce qui concerne ce dernier terme, tient compte notamment des possibilités de construction.

Article R. 130-20

(Modifié par Décret n°2010-326 du 22 mars 2010 - art. 3)

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière des décisions prescrivant l'établissement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que de classements d'espaces boisés intervenus en application du premier alinéa de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Article R. 130-21

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 5 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984),
(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 7 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

En ce qui concerne les bois, forêts et terrains soumis au régime forestier en application de l'article L. 141-1 du code forestier, les dispositions des articles L. 312-1 et L. 313-4 dudit code demeurent applicables, à l'exclusion de celles des sections I et II du présent titre.

Article R. 130-23

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 5 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984),
(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 6 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984),
Modifié par Décret n°88-199 du 29 février 1988 - art. 1 (V) JORF 2 mars 1988

Le préfet peut, dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des déboisements ou des travaux illicites ont été exécutés, ordonner le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le préfet, il y est pourvu par l'administration aux frais du propriétaire. La contribution de celui-ci est recouvrée comme en matière de contributions directes. Cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés, le délai de trois ans partant de la fin de l'année au cours de laquelle ils auraient dû l'être.

Article R. 111-38

(Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;
- b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

Article R. 123-10

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 26)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments

existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'[article L. 123-1-5](#) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'[article R. 123-9](#). Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'[article L. 123-1-11](#), la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'[article L. 123-4](#), le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Article R. 123-11

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 27)

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'[article L. 130-1](#) ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'[article L. 1214-4 du code des transports](#), à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- j) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'[article R. 123-9](#).

Lorsque le plan local d'urbanisme comporte des plans de secteurs, le document graphique délimite ces secteurs.

TITRE VII : EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS (extraits du Code de l'Urbanisme)

Les emplacements réservés par le Plan Local d'Urbanisme pour la réalisation d'opérations de voirie (création de voies nouvelles ou aménagement de voies existantes) et autres opérations communales sont figurés et numérotés aux documents graphiques et énoncés sur une liste annexée au dossier.

Ces emplacements réservés sont soumis aux dispositions spéciales rappelées ci-après, définies aux articles L.123-1-5, L.123-2, L. 433-3, R. 123-10, R. 123-11, R. 123-12, R. 123-20-1, R. 431-16-1, R. 433-1 .

Article L. 123-1-5

(LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V))

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

- 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;
- 4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- 5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- 6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;
- 7° 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 écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- 7° bis.-Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;
- 8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- 9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- 10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

-dans les zones urbaines et à urbaniser ;

-dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

13° bis Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

14° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.

Dans les cas visés au cinquième alinéa du II de l'article L. 752-1 du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article ;

15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Art. L. 123-2

(LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32)

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

d) Abrogé.

Art. L. 433-3

Créé par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er novembre 2006)

Le bénéficiaire du permis de construire ou son ayant droit doit enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état :

a) A la date fixée par le permis ;

b) Ou, lorsque la construction est située sur un emplacement réservé ou dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique, à la première demande du bénéficiaire de la réserve ou de l'expropriant.

NOTA:

L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : " La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er octobre 2007. "

Le décret n° 2006-1220 du 6 octobre 2006 fixe l'entrée en vigueur de l'article 15 de l'ordonnance n° 2005-1527, en tant qu'il remplace les articles L. 423-1 à L. 423-5 du code de l'urbanisme par les articles L. 433-1 à L. 433-7 du même code, au 1er novembre 2006.

Art. R. 123-10

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 26)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Art. R. 123-11

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 27)

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;

- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- j) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque le plan local d'urbanisme comporte des plans de secteurs, le document graphique délimite ces secteurs.

Art. R. 123-12

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 28)

Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

- 1° Dans les zones U, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1-5 ;
- 2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;
- 3° Dans les zones N :
Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;
- 4° Dans les zones U et AU :
 - a) (Supprimé) ;
 - b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;
 - c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;
 - d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;
 - e) Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L. 123-1-5, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;
 - f) Les secteurs où, en application du 16° de l'article L. 123-1-5, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues ;
- 5° Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L. 123-1-5, ainsi que dans les zones où un transfert de coefficient d'occupation des sols a été décidé en application de l'article L. 123-4, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions ;
- 6° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L. 123-1-5, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;
- 7° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L. 123-1-5, des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés.

Art. R. 123-20-1

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 36)

La procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L. 123-13 peut être utilisée pour :

- a) Rectifier une erreur matérielle ;
- b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- c) Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;
- d) Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- e) Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;
- f) Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise ;
- g) Supprimer des règles qui auraient pour seul objet ou pour seul effet d'interdire l'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol d'une puissance crête inférieure ou égale à douze mégawatts, dans les parties des zones naturelles qui ne font pas l'objet d'une protection spécifique en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et qui ne présentent ni un intérêt écologique particulier ni un intérêt pour l'exploitation forestière.

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1-5.

Art. R. 431-16-1

(Modifié par Décret n°2010-304 du 22 mars 2010 - art. 6)

Lorsque la demande de permis de construire porte sur des constructions situées dans un emplacement réservé à la réalisation d'un programme de logements en application du b de l'article L. 123-2 ou dans un secteur délimité en application du d du même article dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 ou en application du 16° de l'article L. 123-1, le dossier de la demande est complété par un tableau indiquant la surface de plancher hors œuvre nette des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

Art. R. 433-1

Modifié par Décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 - art. 2

L'arrêté accordant un permis de construire à titre précaire comporte obligatoirement l'indication du délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée dans les cas suivants :

- a) Lorsque le terrain d'assiette du projet n'est situé ni dans une zone urbaine, une zone à urbaniser ou un emplacement réservé délimités par un plan local d'urbanisme ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale ;
- b) Ou lorsque le terrain est situé dans un secteur sauvegardé ou un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 du code de l'urbanisme, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et suivants du code de l'environnement, dans le champ de visibilité d'un monument historique tel que défini par le code du patrimoine, 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.

ANNEXES

Annexe n° 1 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

Annexe n°2 : LISTE DES PLANTES INVASIVES DE BRETAGNE

Annexe n°3 : PORTER A CONNAISSANCE « RISQUES TECHNOLOGIQUES »

Entreprises COOPAGRI et NUTREA

Annexe n°4 : PORTER A CONNAISSANCE « RISQUES MINIERS »

ANNEXE n° 1 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

LISTE DES VÉGÉTAUX "SUBVENTIONNABLES" POUR LES PLANTATIONS DE HAIES BOCAGÈRES EN CÔTES D'ARMOR

Essences principales : (3 essences maximum)

Ce groupe comprend les essences qui composent l'essentiel du couvert arborescent et arbustif du linéaire bocager costarmoricain. Pour cette raison, leur utilisation doit concerner au minimum 70 % des plants utilisés dans les projets de plantation.

- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)
- Noisetier commun (*Corylus avellana*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Saule roux (*Salix atrocinerea*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)

Essences secondaires : (5 plants minimum, 3 essences maximum)

Ce groupe comprend des essences indigènes ou naturalisées qui composent ponctuellement le couvert arborescent du linéaire bocager costarmoricain. Leur utilisation doit donc être limitée et nécessairement associée à une ou plusieurs essences principales. Dans des conditions stationnelles très particulières (sols hydromorphes, milieux fortement anthropisés, bord de rivière...), ces essences pourront être utilisées à titre principal.

- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*) 60/80
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)
- Charme commun (*Carpinus bétulus*) (utilisation sur l'est du dpt)
- Noisetier commun (*Corylus avellana*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Saule roux (*Salix atrocinerea*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Ajonc d'Europe
- Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
- Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*) (soumis à autorisation FEREDDEC)
- Genêt à balais (*Cytisus scoparius*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) (utilisation dans l'est du dpt)
- Églantier (*Rosa canina*)
- Houx commun (*Ilex aquifolium*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)
- Érable champêtre (*Acer campestre*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Poirier commun (*Pyrus pyraeaster*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Orme champêtre (*Ulmus compestris*) (non résistant à la graphiose)
- Bourdaine (*Rhamnus frangula*)
- Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa*)
- Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)
- Cormier (*Sorbus domestica*)
- Pin sylvestre (utilisation dans le Mené) (sauf si présence locale constatée)
- Pin laricio de Corse (utilisation sur le littoral d'Erquy) (sauf si présence locale constatée)
- Pin maritime (utilisation en bordure du dpt 56) (sauf si présence locale constatée)

ANNEXE n° 2 : LISTE DES PLANTES INVASIVES DE BRETAGNE (A PROSCRIRE)

Novembre 2007

Les statuts proposés sont les suivants :

- IA** Invasive Avérée
IP Invasive Potentielle
AS À surveiller

PLANTES EXOGENES

Nom Français	Nom Latin	Statut en Côtes d'Armor
Séneçon en arbre	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	IA
Ficoïde comestible, Griffe de sorcière	<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br. (inclus <i>C. acinaciformis</i>)	IA
Herbe de la Pampa	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	IA
Crassule de Helms	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	IP
Elodée dense	<i>Egeria densa</i> Planch.	IP ?
Elodée crépue	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	IP
Lentille-d'eau minuscule	<i>Lemna minuta</i> Kunth / <i>L. turionifera</i> landolt	IA
Jussie / Ludwigie à grandes fleurs	<i>Ludwigia peploides</i> / (Kunth) P.H.Raven / <i>L. uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara	IA
Myriophylle du Brésil	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	IP
Laurier-cerise ou Laurier-palme	<i>Prunus laurocerasus</i> L.	IP
Renouée du Japon / R. de Sakhaline / R. à épis nombreux	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt. / <i>R. sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai / <i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn. et leurs hybrides	IA
Rhododendron de la mer Noire, R. des parcs	<i>Rhododendron ponticum</i> L.	IP
Spartine à fleurs alternes	<i>Spartina alterniflora</i> Loisel.	0
Ailante	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	AS
Ail à tige triquètre	<i>Allium triquetrum</i> L.	IP
Ambroisie à feuilles d'Armoise	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	AS
Aster lancéolé	<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	AS
Azolla fausse filicule	<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	IP
Bident feuillé	<i>Bidens frondosa</i> L.	IP ?
Buddleia de David / Arbre aux papillons	<i>Buddleja davidii</i> Franch.	IP
Claytonie perfoliée, Pourprier d'hiver	<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	AS
Vergerette à fleurs nombreuses / V. de Sumatra	<i>Conyza floribunda</i> Kunth / <i>C. sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker	IP ?
Cotule pied-de-corbeau	<i>Cotula coronopifolia</i> L.	AS
Elodée de Nuttall, E. à feuilles étroites	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	AS
Impatiante de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	AS
Impatiante à petites fleurs / I. de Balfour	<i>Impatiens parviflora</i> DC. / <i>Impatiens balfourii</i> Hookf.	0 ?

Herbe de Dallis, Millet Bâtard	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	AS
Paspale à deux épis	<i>Paspalum distichum</i> L.	AS
Pétasite odorant / Grand Pétasite	<i>Pétasites Fragans</i> (Vill.) Presl / <i>P.hybridus</i> (L.) Gaertn., Mey.&Scherb.	IP
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	IP
Séneçon du Cap	<i>Senecio inaequidens</i> DC.	IP
Sporobole tenace	<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br.	IP ?
Aster de Virginie	<i>Aster novi-belgii</i> L.	AS
Bident à feuilles connées	<i>Bidens connata</i> Muhlenb. ex Willd.	AS
Vergerette du Canada	<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist	AS
Pas de nom français répertorié	<i>Elaeagnus macrophylla</i> Thunb. / <i>angustifolia</i> L.	AS
Elodée du Canada	<i>Elodea canadensis</i> Michx.	AS
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	AS
Lyciet commun	<i>Lycium barbarum</i> L.	AS ?
Onagre bisannuelle / Onagre à sépales rouges	<i>Oenothera biennis</i> L. / <i>Oenothera erythrosepala</i> Borbas	AS ?
Vigne vierge	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> (L.) Planch.	AS ?
Solidage géant / Solidage du Canada	<i>Solidago gigantea</i> Aiton / <i>S. canadensis</i> L.	AS ?

TAXON NOUVEAU, AYANT UN CARACTERE INVASIF EN BRETAGNE

Nom Français	Nom Latin	Statut en Côtes d'Armor
Pas de nom Français répertorié (« Spartine anglaise » proposé)	<i>Spartina x townsendii</i> n-var. <i>anglica</i> (C.E. Hubb) Lambinon & Maquet	IA

Il ne s'agit pas ici d'un taxon strictement exogène mais d'un taxon formé récemment (fin du XIXème siècle, début XXème siècle) : le croisement de *Spartina alterniflora*, taxon exogène invasive et de *Spartina maritima*, taxon indigène en raréfaction en Bretagne, a tout d'abord conduit à la formation de *Spartina x townsendii*, hybride stérile qui, par doublement de son nombre chromosomique a ensuite conduit à la formation d'une nouvelle plante, particulièrement compétitive : *Spartina x townsendii* n-var. *anglica*.

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES		3
Article 1	Champ d'application territorial du plan		
Article 2	Portée du plan à l'égard des autres législations		
Article 3	Division du territoire en zones		
Article 4	Adaptations mineures		
Article 5	Dispositions particulières		
Article 6	Rappels		
TITRE II	REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES DITES U		7
Chapitre 1	Règles applicables à la zone	UA	7
Chapitre 2	Règles applicables à la zone	UC	13
Chapitre 3	Règles applicables à la zone	UH	20
Chapitre 4	Règles applicables à la zone	UY	27
TITRE III	REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER DITES AU		35
Chapitre 1	Règles applicables à la zone	2AU	37
Chapitre 2	Règles applicables à la zone	1AU	40
TITRE IV	REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES DITES A		51
TITRE V	REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES N		59
TITRE VI	TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES À CONSERVER, PROTEGER OU A CREER		67
TITRE VII	EMPLACEMENT RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL, ET AUX ESPACES VERTS		73
ANNEXES			78
ANNEXE 1	LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES		
ANNEXE 2	LISTE DES PLANTES INVASIVES DE BRETAGNE		
ANNEXE 3	PORTER A CONNAISSANCE « RISQUES TECHNOLOGIQUES »		
ANNEXE 4	PORTER A CONNAISSANCE « RISQUES MINIERS »		

Les chapitres des titres II à V comportent, chacun en ce qui le concerne, les sections et articles suivants :

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte en eau, en assainissement et réseaux divers

Article 5 : Caractéristiques des terrains

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Stationnement des véhicules

Article 13 : Espaces libres et plantations

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

- TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il concerne toutes occupations et utilisations du sol qu'elle soit soumises ou non à autorisation.

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

- 1) Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 1er du livre 1er, deuxième partie (réglementaire) du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dispositions visées aux articles R 111-2, R 111-4, R 111-15, R 111-21.
- 2) Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, « le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.
Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. »
- 3) Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé prévalent sur celles du Plan Local d'Urbanisme pendant une durée de dix ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.
Néanmoins, comme le stipule l'article L 442-11, « lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. »
- 4) S'appliquent en outre au présent règlement :
 - a) Les articles L.111-10 et L.123-6 du Code de l'Urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics.
 - b) La législation sur les découvertes archéologiques fortuites, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, en application de la loi du 27 septembre 1941, titre III, résumée par : « 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 35044 RENNES, Tél. : 02.99.84.59.00).
 - c) La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-2 du Code Pénal), qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 ».

- d) L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, les décrets n°86-192 du 5 février 1986 et n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- e) L'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « 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 des demandes de modification de la consistance des opérations. »

Aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant :

Les périmètres spéciaux : ces périmètres spéciaux mentionnés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme sont reportés en annexe au P.L.U.

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 P.L.U.

Les règlements de lotissements, dans le délai légal de leur application.

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire ...

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

- ↳ Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre II du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.
- ↳ Les **zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.
- ↳ Les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.
- ↳ Les **zones naturelles et forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- **Les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VI et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VII et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans la liste des opérations, annexée au P.L.U.
- **Les cheminements à préserver ou à créer** sont représentés par un pointillé. Toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande.
- **Les chemins de randonnée** inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.
- **Les éléments paysagers à protéger en vertu** de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme. Les éléments paysagers à préserver sont des haies ou talus dont l'implantation doit être conservée pour des motifs écologiques, cynégétiques, économiques, et esthétiques. Les travaux de destruction totale ou partielle seront soumis à déclaration préalable.
- **Les zones humides** inventoriées sur l'ensemble du territoire communal. Elles font l'objet d'une

- trame particulière et d'un classement en zone naturelle.
- **Les sites archéologiques** inventoriés par la DRAC (direction régionale des affaires culturelles).

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, ou bien pour permettre 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, pour permettre 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 et, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Lorsqu'une construction bâtie existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces constructions avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Sous réserve :
 - Qu'elle ne soit pas de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
 - Qu'elle soit compatible avec l'exploitation agricole et les équipements et réseaux existants ;
 - Qu'elle ne soit pas soumise à des risques (technologiques, naturels, etc.).La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, ainsi que 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.
2. Dans le cas où elles sont admises, les habitations susceptibles d'être exposées aux bruits des transports terrestres (bande de bruit définie sur le plan de zonage aux abords de la RN12 et de la RD7) devront présenter un niveau d'isolement acoustique conforme aux prescriptions du décret du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 13 mars 2003. La RN12 est ainsi classée en catégorie 2, soit des bandes de 250 m de largeur affectées par le bruit. La RD7 est classée en catégorie 3, soit des bandes de 100 m de largeur affectées par le bruit.

ARTICLE 6 RAPPELS

1. Les constructions nouvelles, travaux, et changements de destination définies aux articles R.421-9 à R.421-12 et R.421-17 du Code de l'Urbanisme, et les travaux, installations et aménagements définis aux articles R.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
2. La modification ou l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme) sur l'ensemble du territoire par décision du Conseil Municipal du 02/09/2011.
3. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable (articles R.421-14 et R 421-17 du Code de l'Urbanisme).
4. Dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Tous les travaux ayant pour effet de détruire en totalité ou en partie un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
6. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur. Le défrichement est soumis au Code Forestier dès qu'il concerne un espace boisé inclus dans une unité de plus de 2,5 ha. L'accord de la commune ne suffit pas.
7. Un droit de préemption urbain a été institué sur les zones U et AU par décision du Conseil Municipal du 31/05/2013. (article R.211-1 du Code de l'Urbanisme).

8. Un permis de démolir est instauré par décision du Conseil Municipal du 12/12/2007 sur l'ensemble du territoire communal.
9. Les zones humides, inventoriées ou non au plan de zonage, doivent être préservées. Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.
10. Article R 111-21 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.»
11. Loi sur l'architecture de 1977 (extraits) :
L'architecture est une expression de la culture ; La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis.
12. Les constructions et ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, etc.) sont autorisées dans toutes les zones, ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation. Par rapport au règlement de ces zones, des dispositions particulières pourront être admises en terme de hauteur, d'implantation par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives 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 ÉLECTRIQUE, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) pour des motifs techniques, de salubrité, 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 et si l'unité architecturale de la rue, de la place ou de la zone artisanale n'est pas compromise.
13. Les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et ouvrages autorisés dans chacune des différentes zones sont interdits.
14. La commune, comme l'ensemble du département des Côtes d'Armor, est sujette à un risque sismique. Elle est classée en zone de sismicité 2 (aléa faible). Dans cette zone, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant des bâtiments de catégorie III et IV, ainsi que pour les travaux lourds des bâtiments de catégorie IV.
Les bâtiments de catégorie III sont :
 - Les établissements recevant du public de catégories 1 (plus de 1500 personnes), 2 (701 à 1500 personnes) et 3 (entre 301 et 700 personnes),
 - Les habitations collectives et les immeubles de bureaux dont la hauteur est supérieure à 28 mètres,
 - Les bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes,
 - Les établissements sanitaires et sociaux,
 - Les centres de production collective d'énergie,
 - Les établissements scolaires.Les bâtiments de catégorie IV sont :
 - Les bâtiments indispensables à la sécurité civile, à la défense nationale et au maintien de l'ordre public,
 - Les bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique d'énergie,
 - Les bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne,
 - Les établissements de santé nécessaires à la gestion de crise,
 - Les centres météorologiques.

- TITRE II –

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES DITES U

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la ZONE UA

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine dense correspondant au centre-bourg traditionnel de l'agglomération. Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies. Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale (équipements collectifs, commerces, bureaux ou services).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.

I - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DE TOUTE NATURE, AUTRES QUE CELLES LIEES A L'HABITAT, A LA VIE ET AU BON FONCTIONNEMENT DES QUARTIERS D'HABITAT ET CENTRES TRADITIONNELS, ET NOTAMMENT :

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole,
- La création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- Le stationnement isolé des caravanes, roulottes, camping-cars ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée, sur terrain non bâti,
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 13 des dispositions générales.

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

I - SONT ADMISES :

- Les constructions à usage :
 - o d'habitation,
 - o d'hôtellerie,
 - o de commerce et d'artisanat,
 - o d'équipements collectifs,
 - o de bureaux et de services,
 - o de parcs de stationnement.
- Les annexes nécessaires aux constructions précitées.
- Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction.

- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 12 des dispositions générales.

II – EN OUTRE, AFIN D'ASSURER UNE UTILISATION ECONOMIQUE ET RATIONNELLE DU SOL, TOUT NOUVEAU LOGEMENT INDIVIDUEL A CONSTRUIRE PAR UNITE FONCIERE :

- devra respecter une densité minimum de logements de 15 logements/ha ;
- devra prévoir l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autre accès.

III - PAR AILLEURS, PEUVENT ETRE ADMIS :

- 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.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3	ACCES ET VOIRIE
---------------------	------------------------

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements. Elles doivent en outre, si l'autorité compétente le juge nécessaire, comporter en leur partie terminale une aire de retournement de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau 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 de la voie (par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé), l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :

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 envisagé 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 ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée 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 être impérativement sollicité.
Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée.

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et doit faire l'objet au préalable d'une autorisation de déversement délivrée par la collectivité responsable de la collecte.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues, et ce, dès la première injonction du gestionnaire.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation de débits évacués de la propriété) doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est recommandée. De même, des dispositifs de récupération et/ou de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puits perdu) sont recommandés pour une réutilisation appropriée suivant les préconisations de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

RESEAUX DIVERS :

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique et de fluides divers ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Les schémas d'aménagement d'ensemble des secteurs de plus de 10 logements devront prévoir un emplacement d'une dimension minimale de 4 m sur 4 m afin de permettre l'installation d'un poste de transformation. Le plan d'aménagement d'ensemble prévoira également, si le service de collecte des Ordures Ménagères le demande, un ou plusieurs emplacements réservés pour la collecte sélective des déchets. Ces points seront positionnés en fonction du circuit des véhicules de collecte. Les containers pourront être enterrés à condition d'être compatibles avec le système de ramassage.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies et places publiques. Cette règle ne s'applique pas aux constructions qui prennent place à l'arrière des bâtiments déjà édifiés à l'alignement. Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour tenir compte de l'importance de la voie, de l'accessibilité des constructions, des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.

Des dispositions différentes pourront également 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, poste de transformation électrique, abris voyageurs, etc.).
- Pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement.

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

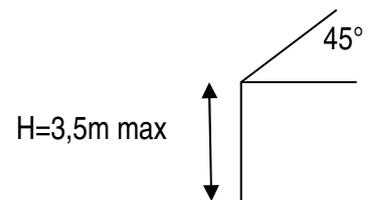
ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1,90 mètre.

En limite séparative, le gabarit maximal suivant devra être respecté :

- gabarit maximum défini par un plan vertical de 3,50 m de hauteur maximum (à compter du niveau le plus élevé des deux terrains lorsqu'il existe une différence de niveaux entre fonds voisins ; ou à compter du terrain naturel dans le cas contraire), prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur du terrain.



Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises, pour favoriser l'intégration harmonieuse de la construction dans son environnement ou bien pour respecter le cas échéant le caractère du secteur dans lequel elle s'inscrit :

- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment ne respectant pas ces règles.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- En cas de constructions mitoyennes sous réserve d'une harmonie de volume.
- En cas de construction d'annexes.

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

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+2.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions :

- existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU
- dépassant la hauteur ci-dessus admise

pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

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

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. REGLES GENERALES

A - Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement. C'est pourquoi, les nouvelles constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La gestion des niveaux d'implantation des bâtiments par rapport au terrain naturel sera étudiée au plus près du terrain naturel afin de bien maîtriser à la fois l'intégration paysagère et l'absence d'impact sur d'éventuelles zones humides. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.
- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle constitue un secteur cohérent en harmonie avec la silhouette urbaine environnante.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualités environnementales des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie afin d'optimiser les apports solaires passifs (par exemple, limiter les percements au Nord et disposer d'une bonne isolation thermique),
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

2. CLOTURES :

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de préserver.

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,50 m.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les brandes et les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,50 m sur voie ou domaine public et 2 m en limites séparatives.
- la hauteur des murets est fixée à 1 m maximum.

Ces hauteurs pourront être modulées en fonction de la hauteur des clôtures voisines sur justification du pétitionnaire, et ce avec un maximum de 2 m.

Sur voie, elles seront constituées soit par :

- Une haie vive convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage vert,

- Un muret en maçonnerie, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, lices...), et/ou doublées d'une haie vive.
- Un dispositif à claire-voie.

En limites séparatives :

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 m.

Des dispositifs opaques pourront être autorisés ponctuellement pour assurer l'intimité au niveau des terrasses.

3. REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS :

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- Les bardages en ardoise (ou tout matériau en ayant la teinte) et les bardages de type matières plastiques sont interdits sur la maçonnerie.
- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées), de toiture ou les lucarnes seront maintenus et restaurés.
- La création de chiens-assis est interdite.
- Les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés et réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local.
- La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, devra respecter une proportion verticale (Hauteur>Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs. Les anciennes granges, présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve d'une mise en valeur du bâtiment initial.
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils seront positionnés prioritairement sur les bâtiments annexes, parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci ; une implantation en pignon est interdite. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

ARTICLE UA 12	STATIONNEMENT DES VEHICULES
----------------------	------------------------------------

Non réglementé.

ARTICLE UA 13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
----------------------	--------------------------------------

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses adaptés à l'environnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)
----------------------	--

Non réglementé.

- TITRE II -

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES DITES U

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la ZONE UC

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond généralement à un type d'urbanisation pavillonnaire organisée ou non sous forme de lotissement. Les constructions sont en grande partie édifiées en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places.

Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie de ces quartiers, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

Elle comprend des secteurs **UCi** concernés par un risque d'inondation.

En outre la zone UC est concernée par l'existence de risques technologiques liés à l'entreprise Nutréa. Trois zones d'aléas existent autour du site :

- La zone Nutrea T1 correspond à la zone d'éloignement forfaitaire incluant la zone d'effets létaux significatifs et la zone d'effets létaux. La règle est l'interdiction totale de construire. (NT1 sur le règlement graphique).
- La zone Nutrea T2 correspond à la zone d'effets irréversibles. La règle est la possibilité de construire sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. (NT2 sur le règlement graphique).
- La zone Nutrea T3 correspond à une zone d'effets indirects. Des dispositions spécifiques imposent aux constructions d'être adaptées à l'effet de surpression généré. (NT3 sur le règlement graphique).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.

I - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DE TOUTE NATURE, AUTRES QUE CELLES LIEES A L'HABITAT, A LA VIE ET AU BON FONCTIONNEMENT DES QUARTIERS D'HABITAT, ET NOTAMMENT :

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole,
- La création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- Le stationnement isolé des caravanes, roulottes, camping-cars ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée, sur terrain non bâti,
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 13 des dispositions générales,
- Dans la partie de la zone UC concernée par le risque technologique de Nutrea T3 : sans objet.

ARTICLE UC 2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
---------------------	---

I - SONT ADMISES :

- Les constructions à usage :
 - o d'habitation,
 - o d'hôtellerie,
 - o de commerce et d'artisanat,
 - o d'équipements collectifs,
 - o de bureaux et de services,
 - o de parcs de stationnement.
- Les annexes nécessaires aux constructions précitées.
- Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction.
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 12 des dispositions générales.

II – EN OUTRE, AFIN D'ASSURER UNE UTILISATION ECONOMIE ET RATIONNELLE DU SOL, TOUT NOUVEAU LOGEMENT INDIVIDUEL A CONSTRUIRE PAR UNITE FONCIERE :

- devra respecter une densité minimum de logements de 15 logements/ha ;
- devra prévoir l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autre accès.

III - PAR AILLEURS, PEUVENT ETRE ADMIS :

- 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,
- Dans les secteurs UC_i, les constructions pourront être autorisées sous réserve que :
 - o Les modifications de l'état de surface du sol ne gênent pas le libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement et soient soumises à déclaration,
 - o Les travaux tiennent compte du niveau des plus hautes eaux. Ainsi, les autorisations d'utilisation du sol pourront être refusées ou soumises à des prescriptions particulières si le projet est susceptible d'engendrer des nuisances pour les occupants futurs ou d'aggraver le caractère inondable du secteur.
 - o Les parties des constructions susceptibles d'être inondées ne contiennent aucun appareillage ni produit pouvant créer une situation dangereuse.
- Dans la partie de la zone UC concernée par le risque technologique de Nutréa T3, sont autorisés :
 - o Les nouvelles constructions sous réserve qu'elles soient adaptées pour résister à l'effet de surpression engendré par le risque industriel à savoir prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l'intensité des effets.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3	ACCES ET VOIRIE
---------------------	------------------------

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements. Elles doivent en outre, si l'autorité compétente le juge nécessaire, comporter en leur partie terminale une aire de retournement de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau 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 de la voie (par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé), l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :

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 envisagé 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 ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée 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 être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée.

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et doit faire l'objet au préalable d'une autorisation de déversement délivrée par la collectivité responsable de la collecte.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues, et ce, dès la première injonction du gestionnaire.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation de débits évacués de la propriété) doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est recommandée. De même, des dispositifs de récupération et/ou de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puits perdu) sont recommandés pour une réutilisation appropriée suivant les préconisations de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

RESEAUX DIVERS :

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique et de fluides divers ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Les schémas d'aménagement d'ensemble des secteurs de plus de 10 logements devront prévoir un emplacement d'une dimension minimale de 4 m sur 4 m afin de permettre l'installation d'un poste de transformation. Le plan d'aménagement d'ensemble prévoira également, si le service de collecte des Ordures Ménagères le demande, un ou plusieurs emplacements réservés pour la collecte sélective des déchets. Ces points seront positionnés en fonction du circuit des véhicules de collecte. Les containers pourront être enterrés à condition d'être compatibles avec le système de ramassage.

ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement.

L'implantation des abris de jardin est interdite en façade sur voie publique.

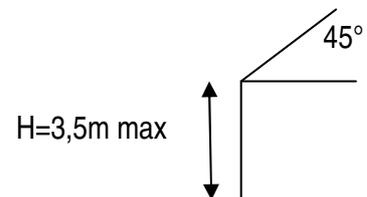
ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1,90 mètre.

En limite séparative, le gabarit maximal suivant devra être respecté :

- gabarit maximum défini par un plan vertical de 3,50 m de hauteur maximum (à compter du niveau le plus élevé des deux terrains lorsqu'il existe une différence de niveaux entre fonds voisins ; ou à compter du terrain naturel dans le cas contraire), prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur du terrain.



Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises, pour favoriser l'intégration harmonieuse de la construction dans son environnement ou bien pour respecter le cas échéant le caractère du secteur dans lequel elle s'inscrit :

- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment ne respectant pas ces règles.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- En cas de constructions mitoyennes sous réserve d'une harmonie de volume.
- En cas de construction d'annexes.

Des dispositions différentes pourront également être autorisées 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, électrique, abri voyageurs). En tout état de cause ces

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

ARTICLE UC 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
---------------------	--

Non réglementé.

ARTICLE UC 9	EMPRISE AU SOL
---------------------	-----------------------

Non réglementé.

ARTICLE UC 10	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
----------------------	----------------------------------

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En tout état de cause, la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la mansarde ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 6 m.

La hauteur au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 11 m.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions :

- existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU,
- dépassant la hauteur ci-dessus admise

pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

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

ARTICLE UC 11	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
----------------------	---

1. REGLES GENERALES

A - Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement. C'est pourquoi, les nouvelles constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La gestion des niveaux d'implantation des bâtiments par rapport au terrain naturel sera étudiée au plus près du terrain naturel afin de bien maîtriser à la fois l'intégration paysagère et l'absence d'impact sur d'éventuelles zones humides. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.
- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle constitue un secteur cohérent en harmonie avec la silhouette urbaine environnante.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualités environnementales des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie afin d'optimiser les apports solaires passifs (par exemple, limiter les percements au Nord et disposer d'une bonne isolation thermique),
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.

- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

2. CLOTURES :

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de préserver.

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,50 m.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les brandes et les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,50 m sur voie ou domaine publique et 2 m en limites séparatives.
- la hauteur des murets est fixée à 1 m maximum.

Ces hauteurs pourront être modulées en fonction de la hauteur des clôtures voisines sur justification du pétitionnaire, et ce avec un maximum de 2 m.

Sur voie, elles seront constituées soit par :

- Une haie vive convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage vert,
- Un muret en maçonnerie, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, lices...), et/ou doublées d'une haie vive.
- Un dispositif à claire-voie.

En limites séparatives :

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 m.

Des dispositifs opaques pourront être autorisés ponctuellement pour assurer l'intimité au niveau des terrasses.

3. REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS :

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- Les bardages en ardoise (ou tout matériau en ayant la teinte) et les bardages de type matières plastiques sont interdits sur la maçonnerie.
- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées), de toiture ou les lucarnes seront maintenus et restaurés.
- La création de chiens-assis est interdite.
- Les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés et réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local.
- La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, devra respecter une proportion verticale (Hauteur>Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs. Les anciennes granges, présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve d'une mise en valeur du bâtiment initial.
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils seront positionnés prioritairement sur les bâtiments annexes, parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci ; une implantation en pignon est interdite. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m² de surface de plancher pour les immeubles collectifs.
- Pour les bureaux : une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher affecté à cet usage.
- Pour les commerces : une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les professions libérales : trois places pour 10 m² de surface de plancher à usage professionnel.
- Pour les hôtels restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher affectée à ces usages.
- Pour les établissements d'enseignement : trois places de stationnement par classe.
- Pour les établissements hospitaliers, foyers logements et maisons d'accueil pour personnes âgées : une place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par les articles R332.17 à R332.23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses adaptés à l'environnement.

- Haies et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme: Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

Les aménagements d'intérêt général (sentiers, aires de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, etc.) y sont autorisés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

- TITRE II -
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES DITES U
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la ZONE UH

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE UH

Il s'agit de la zone urbaine correspondant aux hameaux qu'il convient d'étoffer dans le respect du contexte bâti existant.

Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UH 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.

I - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DE TOUTE NATURE, AUTRES QUE CELLES LIEES A L'HABITAT, A LA VIE ET AU BON FONCTIONNEMENT DES QUARTIERS D'HABITAT, ET NOTAMMENT :

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole,
- La création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- Le stationnement isolé des caravanes, roulottes, camping-cars ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée, sur terrain non bâti,
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 13 des dispositions générales.

ARTICLE UH 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - SONT ADMISES :

- Les constructions à usage :
 - o d'habitation,
 - o d'hôtellerie,
 - o de commerce et d'artisanat,
 - o d'équipements collectifs,
 - o de bureaux et de services,
 - o de parcs de stationnement.
- Les annexes nécessaires aux constructions précitées.
- Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction.
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 12 des dispositions générales.

II – EN OUTRE, AFIN D’ASSURER UNE UTILISATION ECONOMIQUE ET RATIONNELLE DU SOL, TOUT NOUVEAU LOGEMENT INDIVIDUEL A CONSTRUIRE PAR UNITE FONCIERE :

- devra respecter une densité minimum de logements de 12 logements/ha ;
- devra prévoir l’emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l’arrière ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d’autre accès.

III - PAR AILLEURS, PEUVENT ETRE ADMIS :

- 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.

SECTION II - CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3	ACCES ET VOIRIE
---------------------	------------------------

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements. Elles doivent en outre, si l'autorité compétente le juge nécessaire, comporter en leur partie terminale une aire de retournement de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau 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 de la voie (par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé), l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :

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 envisagé 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 ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée 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 être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée.

ARTICLE UH 4	DESSERTES EN EAU, EN ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS
---------------------	--

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et doit faire l'objet au préalable d'une autorisation de déversement délivrée par la collectivité responsable de la collecte.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues, et ce, dès la première injonction du gestionnaire.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation de débits évacués de la propriété) doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est recommandée. De même, des dispositifs de récupération et/ou de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puits perdu) sont recommandés pour une réutilisation appropriée suivant les préconisations de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

RESEAUX DIVERS :

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique et de fluides divers ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Les schémas d'aménagement d'ensemble des secteurs de plus de 10 logements devront prévoir un emplacement d'une dimension minimale de 4 m sur 4 m afin de permettre l'installation d'un poste de transformation. Le plan d'aménagement d'ensemble prévoira également, si le service de collecte des Ordures Ménagères le demande, un ou plusieurs emplacements réservés pour la collecte sélective des déchets. Ces points seront positionnés en fonction du circuit des véhicules de collecte. Les containers pourront être enterrés à condition d'être compatibles avec le système de ramassage.

ARTICLE UH 5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
---------------------	--------------------------------------

Non règlementé.

ARTICLE UH 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
---------------------	---

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement.

L'implantation des abris de jardin est interdite en façade sur voie publique.

Hors espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à :

- 75 m au moins de l'axe de la RD7 (au Sud de Châteleaudren),
- 35 m au moins de l'axe de la RD712 pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions,
- 15 m au moins de l'axe des RD 4, 24, 65, 67, 84, 131 et 7 (de la RD712 vers le Nord de Châteleaudren),
- 7 m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Dans le cas des routes classées à grande circulation, et conformément à l'article L 111-1-4 du 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 architectural, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :

- 50 m pour les constructions à usage d'habitation et 40 m pour les autres constructions sur les routes dont les marges de recul sont normalement de 100 m.
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sur les routes dont les marges de recul sont normalement de 75 m.

ARTICLE UH 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
---------------------	---

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises, pour favoriser l'intégration harmonieuse de la construction dans son environnement ou bien pour respecter le cas échéant le caractère du secteur dans lequel elle s'inscrit :

- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment ne respectant pas ces règles.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- En cas de constructions mitoyennes sous réserve d'une harmonie de volume.
- En cas de construction d'annexes.
- 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, électrique, abri voyageurs).

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

ARTICLE UH 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En tout état de cause, la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la mansarde ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 6 m.

La hauteur au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 9 m.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions :

- existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU,
- dépassant la hauteur ci-dessus admise

pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

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

ARTICLE UH 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. REGLES GENERALES

A - Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement. C'est pourquoi, les nouvelles constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La gestion des niveaux d'implantation des bâtiments par rapport au terrain naturel sera étudiée au plus près du terrain naturel afin de bien maîtriser à la fois l'intégration paysagère et l'absence d'impact sur d'éventuelles zones humides. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.
- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle constitue un secteur cohérent en harmonie avec la silhouette urbaine environnante.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualités environnementales des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie afin d'optimiser les apports solaires passifs (par exemple, limiter les percements au Nord et disposer d'une bonne isolation thermique),
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

2. CLOTURES :

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de préserver.

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,50 m.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les brandes et les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,50 m sur voie ou domaine public et 2 m en limites séparatives.
- la hauteur des murets est fixée à 1 m maximum.

Ces hauteurs pourront être modulées en fonction de la hauteur des clôtures voisines sur justification du pétitionnaire, et ce avec un maximum de 2 m.

Sur voie, elles seront constituées soit par :

- Une haie vive convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage vert,
- Un muret en maçonnerie, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, lices...), et/ou doublées d'une haie vive.
- Un dispositif à claire-voie.

En limites séparatives :

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 m.

Des dispositifs opaques pourront être autorisés ponctuellement pour assurer l'intimité au niveau des terrasses.

3. REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS :

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- Les bardages en ardoise (ou tout matériau en ayant la teinte) et les bardages de type matières plastiques sont interdits sur la maçonnerie.
- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées), de toiture ou les lucarnes seront maintenus et restaurés.
- La création de chiens-assis est interdite.
- Les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés et réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local.
- La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, devra respecter une proportion verticale (Hauteur > Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs. Les anciennes granges, présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve d'une mise en valeur du bâtiment initial.
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils seront positionnés prioritairement sur les bâtiments annexes, parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci ; une implantation en pignon est interdite. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

ARTICLE UH 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE UH 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses adaptés à l'environnement.

- Haies et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme:
Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

Les aménagements d'intérêt général (sentiers, aires de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, etc.) y sont autorisés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)
----------------------	---

Non réglementé.

- TITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES DITES U

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la ZONE UY

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UY est une zone urbaine à usage d'activités économiques destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation.

Elle comprend un secteur **UYb** réservé à l'accueil des activités soumises ou non à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et qui par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement peuvent être génératrices de nuisances graves.

Elle comprend également un secteur **UYi** concerné par un risque d'inondation.

En outre la zone UY est concernée par l'existence de risques technologiques liés à l'entreprise Coopagri. Deux zones d'aléas existent autour du site :

- La zone Coopagri T1 correspond à la zone d'effets irréversibles incluant une très faible superficie de la zone d'éloignement forfaitaire. La règle est la possibilité de construire sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. (CT1 sur le règlement graphique).
- La zone Coopagri T2 correspond à une zone d'effets indirects. La principale prescription est d'introduire des dispositions spécifiques imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression généré. (CT2 sur le règlement graphique).

En outre la zone UY est concernée par l'existence de risques technologiques liés à l'entreprise Nutréa. Trois zones d'aléas existent autour du site :

- La zone Nutrea T1 correspond à la zone d'éloignement forfaitaire incluant la zone d'effets létaux significatifs et la zone d'effets létaux. La règle est l'interdiction totale de construire. (NT1 sur le règlement graphique).
- La zone Nutrea T2 correspond à la zone d'effets irréversibles. La règle est la possibilité de construire sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. (NT2 sur le règlement graphique).
- La zone Nutrea T3 correspond à une zone d'effets indirects. Des dispositions spécifiques imposent aux constructions d'être adaptée à l'effet de surpression généré. (NT3 sur le règlement graphique).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DE TOUTE NATURE AUTRES QUE CELLES AUTORISEES A L'ARTICLE UY2, ET NOTAMMENT :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article

- UY2,
- La création et l'extension de bâtiment à usage agricole,
 - Les terrains de camping, caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
 - Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée,
 - L'ouverture de toutes carrières,
 - Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 13 des dispositions générales,
 - Dans la partie de la zone UY concernée par le risque technologique de Coopagri T1 et de Nutrea T1, sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2 ainsi que les constructions, installations ou infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne peuvent pas être implantés en d'autres lieux et sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre afin de préserver la solidité, la sécurité et le fonctionnement de ces ouvrages et qu'elles ne nécessitent pas de présence humaine permanente.
 - Dans la partie de la zone UY concernée par le risque technologique de Nutrea T2, sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2 ainsi que les constructions, installations ou infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne peuvent pas être implantés en d'autres lieux et sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre afin de préserver la solidité, la sécurité et le fonctionnement de ces ouvrages et qu'elles ne nécessitent pas de présence humaine permanente.
 - Dans la partie de la zone UY concernée par le risque technologique de Coopagri T2 : sans objet.
 - Dans la partie de la zone UY concernée par le risque technologique de Nutrea T3 : sans objet.

ARTICLE UY 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - DANS LA ZONE UY SONT ADMIS :

- Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux,
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les entrepôts,
- Les établissements soumis ou non à la législation sur les installations classées et effectuant des activités non génératrices de nuisances,
- Les parcs de stationnement, les aires de jeux, de sports et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 12 des dispositions générales.

II - DANS LES SECTEURS UYb, SONT EN OUTRE ADMIS :

- Les établissements soumis ou non à la législation sur les installations classées et qui par leur destination, leur aspect, leur nature, leur importance et leur fonctionnement peuvent être générateurs de nuisances graves.

III - PAR AILLEURS, PEUVENT ETRE ADMIS :

- Les logements de fonction sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements et qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'exploitation.
- L'extension des logements existants et leurs annexes.
- Dans les secteurs UYi, les constructions pourront être autorisées sous réserve que :
 - o Les modifications de l'état de surface du sol ne gênent pas le libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement et soient soumises à déclaration,
 - o Les travaux tiennent compte du niveau des plus hautes eaux. Ainsi, les autorisations d'utilisation du sol pourront être refusées ou soumises à des prescriptions particulières si le projet est susceptible d'engendrer des nuisances pour les occupants futurs ou d'aggraver le caractère inondable du secteur.
 - o Les parties des constructions susceptibles d'être inondées ne contiennent aucun appareillage ni produit pouvant créer une situation dangereuse.
- Dans la partie de la zone UY concernée par le risque technologique de Coopagri T1, sont autorisés :
 - Les constructions ou aménagements techniques visant à améliorer la sécurité des installations existantes,
 - La reconstruction, les changements de destination, les aménagements et les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires, ni

- d’Etablissement Recevant du Public (ERP) et de ne pas augmenter le nombre de la population totale exposée au risque industriel,
 - Les constructions annexes tels que abris, garages, hangars, etc.
- Dans la partie de la zone UY concernée par le risque technologique de Coopagri T2, sont autorisés :
 - Les nouvelles constructions sous réserve qu’elles soient adaptées pour résister à l’effet de surpression engendré par le risque industriel à savoir prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l’intensité des effets.
- Dans la partie de la zone UY concernée par le risque technologique de Nutréa T1, sont autorisés :
 - Les constructions ou aménagements techniques visant à améliorer la sécurité des installations existantes,
 - Les aménagements des constructions à usage d’habitation existantes sans création de surface et n’entraînant pas de changement de destination (restauration et réhabilitation sans création de surface supplémentaire) ainsi que leurs annexes et dépendances,
 - Les installations industrielles directement en lien avec l’activité à l’origine des risques.
- Dans la partie de la zone UY concernée par le risque technologique de Nutréa T2, sont autorisés :
 - Les constructions ou aménagements techniques visant à améliorer la sécurité des installations existantes,
 - La reconstruction, les changements de destination, les aménagements et les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires, ni d’Etablissements Recevant du Public (ERP) et de ne pas augmenter le nombre de la population totale exposée au risque industriel,
 - Les constructions annexes tels que abris, garages, hangars, etc...
- Dans la partie de la zone UY concernée par le risque technologique de Nutréa T3, sont autorisés :
 - Les nouvelles constructions sous réserve qu’elles soient adaptées pour résister à l’effet de surpression engendré par le risque industriel à savoir prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l’intensité des effets.

SECTION II - CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3	ACCES ET VOIRIE
---------------------	------------------------

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Lorsque les voies se terminent en impasses, elles devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement si l'autorité compétente le juge nécessaire.

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau 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 de la voie (par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé), l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :

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 ou des accotements.

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

générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée 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 être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée.

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et doit faire l'objet au préalable d'une autorisation de déversement délivrée par la collectivité responsable de la collecte.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues, et ce, dès la première injonction du gestionnaire.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation de débits évacués de la propriété) doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est recommandée. De même, des dispositifs de récupération et/ou de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puits perdu) sont recommandés pour une réutilisation appropriée suivant les préconisations de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE UY 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UY 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
---------------------	---

Par rapport à la RN 12 : les constructions doivent être implantées à 100 mètres de l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés, sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, et en l'absence d'un projet urbain de qualité ou en l'absence de justification au regard des nuisances, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (application de la loi Barnier).

Toutefois, cette interdiction 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 ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation électrique, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Sur les autres voies de circulation, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à :

- 75 m au moins de l'axe de la RD7 (au Sud de Châteleaudren), hors espaces urbanisés,
- 35 m au moins de l'axe de la RD712 pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions,
- 15 m au moins de l'axe des RD 4, 24, 65, 67, 84, 131 et 7 (de la RD712 vers le Nord de Châteleaudren),
- 10 m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

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, poste de transformation électrique, 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.

Dans le cas des routes classées à grande circulation, et conformément à l'article L 111-1-4 du 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 architectural, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :

- 50 m pour les constructions à usage d'habitation et 40 m pour les autres constructions sur les routes dont les marges de recul sont normalement de 100 m. C'est le cas le long de la RN12 conformément au règlement graphique.
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sur les routes dont les marges de recul sont normalement de 75 m.

ARTICLE UY 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
---------------------	---

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 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).

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

En secteur UYb les établissements, soumis ou non à la législation sur les installations classées, générateurs de nuisances devront respecter les marges d'isolement prévues par la législation les concernant.

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, poste de transformation électrique, 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 UY 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
---------------------	--

Non règlementé.

ARTICLE UY 9	EMPRISE AU SOL
---------------------	-----------------------

Non règlementé.

ARTICLE UY 10	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
----------------------	----------------------------------

La hauteur des constructions n'est pas limitée. De même, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation électrique.

ARTICLE UY 11	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
----------------------	---

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.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti, devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans les couleurs et le choix de matériaux, et respecter les dispositions suivantes :

1. REGLES GENERALES

Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualités environnementales des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie afin d'optimiser les apports solaires passifs (par exemple, limiter les percements au Nord et disposer d'une bonne isolation thermique),
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

2. REGLES PARTICULIERES

Implantations :

L'implantation des constructions ou ouvrages à modifier devra être traitée en relations avec le site dans lequel ils s'inscrivent qu'il soit naturel ou urbain.

Volumétries :

- Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée, un caractère contemporain et de conception architecturale affirmant la vocation du secteur
- Les volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.

Couleurs :

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies dans des teintes foncées pour une meilleure insertion dans le site. Les couleurs vives seront admises par touches suivant la qualité et la recherche du projet architectural.

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

Matériaux :

Le choix des matériaux sera limité à un petit nombre (pas plus de 3 matériaux : un principal et 2 accents d'autres matériaux). Bien qu'aucun matériau ne soit imposé, le métal, le verre, le bois et la pierre locale sont à privilégier.

Les menuiseries seront harmonisées entre elles (matériaux, couleurs et proportions).

Toitures :

Les toitures seront réalisées sous forme de toiture terrasse ou de faible pente dissimulée de préférence par l'acrotère (pente de 20% maximum) et devront faire l'objet d'un traitement soigné, au même titre que les façades. Les dispositions de ce paragraphe ne sont pas applicables en cas de réalisation de capteurs solaires.

Les toitures seront traitées avec soin dans des coloris sobres et en rapport avec l'environnement.

Enseignes :

Les enseignes ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment. Elles ne pourront couvrir plus de 15% de la façade considérée, sous réserve de la qualité architecturale du bâtiment. Les enseignes seront localisées dans la partie haute de la façade, et respecteront les points suivants :

- hauteur entre l'acrotère et le haut de l'enseigne : 1 m,
- hauteur totale de l'enseigne : 1/3 de la hauteur totale du bâtiment,
- enseigne réalisée en lettres découpées et couleur en harmonie avec le bâtiment.

Les enseignes sont limitées à 2 par bâtiment.

Elles pourront être fixées sur une structure indépendante de type Totem. Ce totem devra respecter les dispositions suivantes :

- Un seul totem par activité et propriété
- Hauteur : 5 m, largeur : 1,50 m
- Couleur : rappel de la couleur du bâtiment d'activité (en pied du totem, sur la tranche, etc.)
- Eclairage : 1 ou 2 projecteurs encastrés positionnés à 1 m maximum du totem.

Les enseignes lumineuses sont interdites mais les enseignes et totems pourront être éclairés.

Tout panneau, drapeau, pré-enseigne, enseigne supplémentaire ou publicité de quelque sorte que ce soit dans l'emprise publique ou dans la marge de recul de la RN 12 est interdit.

Clôtures :

Les solutions sans clôtures favorisant une gestion commune des espaces verts seront préférées. La zone clôturée sera limitée à la stricte nécessité technique imposée par l'activité. Les haies bocagères et/ou talus existants devront être conservés ou replantés.

Côté RN12, il est interdit (sauf nécessité impérative) de clôturer les lots.

Le long de la voirie interne à la zone, lorsque des clôtures sont nécessaires, ainsi qu'en limite séparative, les lots seront clôturés d'un grillage à mailles rigides plastifiées vert foncé monté sur poteaux métalliques de même couleur et d'une hauteur maximum de 2 m, doublé ou non d'une haie végétale.

ARTICLE UY 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Aucun stationnement ne sera autorisé à l'intérieur de la marge de recul le long de la RN 12.

ARTICLE UY 13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
----------------------	--------------------------------------

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptés à l'environnement.
 - La plantation d'essences hygrophiles (peupliers, saules, bouleaux) en haie est interdite sur voie publique ou privée, et déconseillée en limites séparatives.
 - La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de hautes tiges. En tout état de cause, 20 % minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée (minimum d'1 arbre de haute tige pour 100m² de surface engazonnée).
 - Lorsque les aires de stationnement sont visibles depuis les voies publiques de circulation, elles seront paysagées à raison d'1 arbre de haute tige minimum pour 5 places de stationnement.
 - Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones doivent être paysagées.
 - Les plantations en bosquet et en pleine terre seront privilégiées aux plantations en alignement. Les arbres et arbustes seront d'essences locales.
 - Dans les marges de recul définies au document graphique, aucun dépôt ou exposition de matériel, de matériaux, d'enseignes publicitaires, de véhicules et de marchandises diverses ou de stationnement ne sera autorisé.
 - Les aires de stockage extérieures seront situées à l'arrière des bâtiments par rapport aux voies, et principalement par rapport à la RN 12. Elles seront masquées par des plantations sous forme de haies ou de bosquets.
 - Les talus et haies bocagères existants en périphérie des parcelles seront maintenus et entretenus en tant que de besoin, sauf contraintes techniques dûment justifiées.
 - Haies et talus plantés repérés :
- Les haies ou talus plantés, repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin.
- Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, ils pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés en retrait, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence...).
- La modification d'un talus est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)
----------------------	---

Non règlementé.

- TITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER DITES AU

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Il s'agit des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

1. **Les zones 2AU** ne sont pas réglementées : ce sont des zones dont les conditions d'urbanisation ne sont pas encore définies. Les équipements (voiries et réseaux) n'existent pas à proximité immédiate de la zone ou n'ont pas les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone.

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture, totale ou partielle, à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone qui sera approuvé par le Conseil Municipal.

Cette ouverture à l'urbanisation se concrétisera par une modification, une révision simplifiée, une révision du P.L.U. ou la création d'une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) et devra respecter les prescriptions édictées dans le chapitre 1.

Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, l'aménagement devra prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisé.

Les **zones 2AU** sont destinées principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie de ces quartiers d'habitat.

2. **Les zones 1AU** sont destinées à assurer à court terme le développement de la commune. Chaque secteur pourra être urbanisé après présentation au Conseil Municipal du projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du secteur, même si l'aménagement du dit secteur se fait par tranches successives.

Les zones 1AU sont déjà équipées ou situées à proximité d'équipements (voiries et réseaux) présentant les capacités suffisantes pour les constructions destinées à y être implantées.

Elles peuvent s'urbaniser :

- Soit directement (proximité immédiate des équipements), en respectant les prescriptions des articles du présent règlement (Chapitre 2).
- Soit sous réserve de l'extension d'équipements, en respectant les prescriptions des articles du présent règlement (Chapitre 2).

Dans les deux cas ci-dessus, si l'ouverture à l'urbanisation ne porte que sur une partie de la zone, elle devra tenir compte des contraintes de desserte et de fonctionnement du reste de la zone.

Les **zones 1AU** sont destinées principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie de ces quartiers d'habitat.

Elle comprend :

- des secteurs **1AUe** à vocation d'équipements publics et multi-générationnels.

- un secteur **1AUyc** à vocation commerciale, artisanale et de services.

- un secteur **1AUy** à vocation industrielle, artisanale et commerciale.

Ce secteur est concerné par un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) sur l'ancienne concession de mines de Trémuson. Deux zones d'aléas existent en partie Est du site :

- La zone T1 est une zone à risque d'effondrement localisé moyen. La règle est l'interdiction stricte de construire.

- La zone T2 est une zone à risque d'effondrement localisé faible à très faible ou glissement superficiel faible. L'autorisation de construire est possible sous réserve de ne pas avoir pour effet d'augmenter de façon significative la capacité d'accueil d'habitants ou d'utilisateurs exposés au risque potentiel.

Il est également concerné par l'existence de risques technologiques liés à l'entreprise Coopagri. Deux zones d'aléas existent autour du site :

- La zone Coopagri T1 correspond à la zone d'effets irréversibles incluant une très faible superficie de la zone d'éloignement forfaitaire. La règle est la possibilité de construire sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. (CT1 sur le règlement graphique).

- La zone Coopagri T2 correspond à une zone d'effets indirects. La principale prescription est d'introduire des dispositions spécifiques imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression généré. (CT2 sur le règlement graphique).

- TITRE III -
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la ZONE 2AU

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat dans les secteurs 2AU.
- Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 13 des dispositions générales.

ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - SONT ADMIS SOUS RESERVE DE NE PAS COMPROMETTRE ULTERIEUREMENT L'URBANISATION DE LA ZONE :

- L'amélioration et l'extension des constructions existantes, lorsqu'elle n'est pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone,
- La construction de bâtiments et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être aisément démontables et à l'exclusion de ceux destinés à recevoir des élevages générateurs de nuisances,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 12 des dispositions générales.

II - APRES OUVERTURE A L'URBANISATION DES SECTEURS 2AU, ET SAUF RAISONS TECHNIQUES DUMENT JUSTIFIEES, IL SERA DEMANDE, AFIN DE FAVORISER UNE GESTION ECONOMIQUE DU SOL ET LA MIXITE SOCIALE :

- La mise au point d'un plan d'aménagement d'ensemble, approuvé par la commune, se référant aux orientations d'aménagement et de programmation éventuellement définies au P.L.U. (à respecter dans l'esprit).
- Une densité minimum de logements à raison de 15 logements/ha.
- La création d'au minimum 15% de logements sociaux pour toute opération à partir de 10 logements, et avec un minimum de 2 logements (calcul arrondi à l'entier le plus proche).
- Une typologie de logements diversifiée.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Les conditions dans lesquelles pourront être autorisées les occupations du sol admises au titre de l'article 2AU 2, paragraphe II seront fixées ultérieurement dans le cadre de la procédure d'ouverture à l'urbanisation.

ARTICLE 2AU 3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Lorsque les voies se terminent en impasses, elles devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement si l'autorité compétente le juge nécessaire.

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau 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 de la voie (par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé), l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE 2AU 4 DESSERTE EN EAU, EN ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, des implantations entre 0 et 5 m peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de :

- maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, ou en cas d'extension,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
- pour tenir compte du statut ou de l'importance de certaines voies : chemin d'exploitation ou chemin rural par exemple.

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

ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limite séparative ou en retrait minimum de 3 mètres.

Toutefois, des implantations entre 0 et 5 m peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de :

- maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, ou en cas d'extension,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
- pour tenir compte du statut ou de l'importance de certaines voies : chemin d'exploitation ou chemin rural par exemple.

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

ARTICLE 2AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

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.

ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses adaptés à l'environnement.

- Haies et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme: Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

Les aménagements d'intérêt général (sentiers, aires de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, etc.) y sont autorisés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

- TITRE III -
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la ZONE 1AU

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.

I – SONT INTERDITES :

- EN SECTEURS 1AU, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DE TOUTE NATURE, AUTRES QUE CELLES LIEES A L'HABITAT, A LA VIE ET AU BON FONCTIONNEMENT DES QUARTIERS D'HABITAT,
- EN SECTEURS 1AUe, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DE TOUTE NATURE, AUTRES QUE CELLES LIEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU COLLECTIFS,
- EN SECTEURS 1AUyc et 1AUy, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DE TOUTE NATURE, AUTRES QUE CELLES LIEES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES,
- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL MENTIONNEES A L'ARTICLE 6, ALINEA 13 DES DISPOSITIONS GENERALES

NOTAMMENT :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations,
- Les constructions à usage agricole,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R. 444-1 à R. 444-4 du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé des caravanes, roulottes, camping-cars ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée, sur terrain non bâti,
- Les carrières.

POUR LE SECTEUR 1AUy, NOTAMMENT :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- Dans la partie du secteur 1AUy concernée par le risque technologique de Coopagri T2 : sans objet.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I – EN SECTEUR 1AU SONT ADMISES :

- Les constructions à usage :
 - o d'habitation,
 - o d'hôtellerie,
 - o de commerce et d'artisanat,
 - o d'équipements collectifs,
 - o de bureaux et de services,

- de parcs de stationnement.
- Les annexes nécessaires aux constructions précitées.
- Les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction.
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 12 des dispositions générales.

PAR AILLEURS, PEUVENT ETRE ADMIS :

- 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.

EN OUTRE, SAUF RAISONS TECHNIQUES DUMENT JUSTIFIEES, IL SERA DEMANDE, AFIN DE FAVORISER UNE GESTION ECONOMIQUE DU SOL ET LA MIXITE SOCIALE :

- La mise au point d'un plan d'aménagement d'ensemble, approuvé par la commune, se référant aux orientations d'aménagement et de programmation éventuellement définies au P.L.U. (à respecter dans l'esprit).
- Une densité minimum de logements à raison de 15 logements/ha en agglomération.
- La création d'au minimum 15% de logements sociaux pour toute opération à partir de 10 logements, et avec un minimum de 2 logements (calcul arrondi à l'entier le plus proche).
- Une typologie de logements diversifiée.

II – EN SECTEUR 1AUe SONT ADMISES :

- Les équipements collectifs ou d'intérêt général à vocation multi-générationnelle (enfance, jeunesse, équipements scolaires, logements adaptés aux personnes âgées ou PMR, installations liées aux sports et loisirs, ...) ainsi que les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (centre de secours principal, ateliers municipaux...).
- Les parcs de stationnement, les terrains de sports et de jeux, les aires de stockage et les installations nécessaires au fonctionnement des établissements y compris des ouvrages particuliers comme une tour de séchages des tuyaux pour les pompiers.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement du service public ou des équipements précités,
 - qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités.
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 12 des dispositions générales.

III – EN SECTEUR 1AUyc SONT ADMISES :

- Les activités commerciales et de services, les activités artisanales non génératrices de nuisances pour le voisinage, les équipements publics ainsi les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à leur réalisation.
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 12 des dispositions générales.

IV – EN SECTEUR 1AUy SONT ADMISES :

- Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux,
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les entrepôts,
- Les installations classées, à double condition :
 - . que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité de voisins,
 - . qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination,
- Les aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations,
- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la sécurité, la surveillance ou le gardiennage des établissements,
 - qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités.
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 12 des dispositions générales,

- Dans la partie de la zone 1AUy, concernée par le risque minier T1, sont autorisés les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions, à savoir :
 - les travaux d'entretien courant des bâtiments existants (ex : changement de fenêtre, réfection de toiture...),
 - les travaux de réhabilitation légère visant à améliorer les éléments de confort,
 - les travaux destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes handicapées,
 - les modifications d'aspect des bâtiments existants, à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'affaissement,ainsi que :
 - les constructions annexes non habitables disjointes du bâtiment principal (par exemples : les garages, les abris de jardin...),
 - l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à l'aménagement de logements supplémentaires.
- Dans la partie de la zone 1AUy, concernée par le risque minier T2, sont autorisés les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions, à savoir :
 - les travaux d'entretien courant des bâtiments existants (ex : changement de fenêtre, réfection de toiture...),
 - les travaux de réhabilitation légère visant à améliorer les éléments de confort,
 - les travaux destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes handicapées,
 - les modifications d'aspect des bâtiments existants, à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'affaissement,ainsi que :
 - les constructions annexes non habitables disjointes du bâtiment principal (par exemples : les garages, les abris de jardin...),
 - l'extension limitée de bâtiments existants dans la limite de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol pour les habitations et de 20% d'emprise au sol ou de surface de plancher pour les activités, lorsqu'elle n'a pas pour effet d'augmenter la capacité d'accueil d'habitants ou d'utilisateurs exposés au risque potentiel,
 - les changements de destination dans la limite d'un logement nouveau par bâtiment,
 - les ouvrages, annexes et extensions des équipements nécessaires au fonctionnement des services assurant une mission de service public ou d'intérêt général, qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,
 - les reconstructions à l'identique en terme de surface de plancher et d'emprise au sol.
- Dans la partie de la zone 1AUy concernée par le risque technologique de Coopagri T2, sont autorisés :
 - Les nouvelles constructions sous réserve qu'elles soient adaptées pour résister à l'effet de surpression engendré par le risque industriel à savoir prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l'intensité des effets.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3	ACCES ET VOIRIE
----------------------	------------------------

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements. Elles doivent en outre, si l'autorité compétente le juge nécessaire, être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau 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 de la voie (par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé), l'avis du gestionnaire de la voirie devra

impérativement être sollicité.

Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :

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 envisagé 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 ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée 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 être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée.

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE EN EAU, EN ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et doit faire l'objet au préalable d'une autorisation de déversement délivrée par la collectivité responsable de la collecte.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues, et ce, dès la première injonction du gestionnaire.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation de débits évacués de la propriété) doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est recommandée. De même, des dispositifs de récupération

et/ou de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puits perdu) sont recommandés pour une réutilisation appropriée suivant les préconisations de la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

RESEAUX DIVERS :

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique et de fluides divers ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Les schémas d'aménagement d'ensemble des secteurs de plus de 10 logements devront prévoir un emplacement d'une dimension minimale de 4 m sur 4 m afin de permettre l'installation d'un poste de transformation. Le plan d'aménagement d'ensemble prévoira également, si le service de collecte des Ordures Ménagères le demande, un ou plusieurs emplacements réservés pour la collecte sélective des déchets. Ces points seront positionnés en fonction du circuit des véhicules de collecte. Les containers pourront être enterrés à condition d'être compatibles avec le système de ramassage.

ARTICLE 1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs 1AU :

- Les constructions doivent être édifiées de façon cohérente et homogène le long d'une même voie suivant un plan de composition d'ensemble. Elles pourront s'implanter soit à l'alignement des voies ou espaces publics existants ou futurs, soit en retrait par rapport à cet alignement.
- L'implantation des abris de jardin est interdite en façade sur voie publique.

Dans les secteurs 1AUe et 1AUyc :

- Les constructions doivent être édifiées de façon cohérente et homogène le long d'une même voie suivant un plan de composition d'ensemble. Elles pourront s'implanter soit à l'alignement des voies ou espaces publics existants ou futurs, soit en retrait minimum de 2 mètres par rapport à cet alignement.

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Équipements publics, équipements scolaires, hospitaliers et para-hospitaliers :

Il n'est pas fixé de règles particulières.

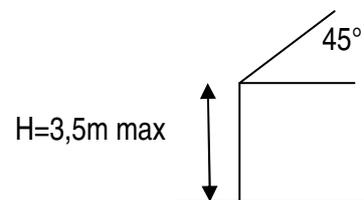
Dans les secteurs 1AU :

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1,90 mètre.

En limite séparative, le gabarit maximal suivant devra être respecté :

- gabarit maximum défini par un plan vertical de 3,50 m de hauteur maximum (à compter du niveau le plus élevé des deux terrains lorsqu'il existe une différence de niveaux entre fonds voisins ; ou à compter du terrain naturel dans le cas contraire), prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur du terrain.



Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises, pour favoriser l'intégration harmonieuse de la construction dans son environnement ou bien pour respecter le cas échéant le caractère du secteur dans lequel elle s'inscrit :

- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment ne respectant pas ces règles.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- En cas de constructions mitoyennes sous réserve d'une harmonie de volume.
- En cas de construction d'annexes.

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

Dans les secteurs 1AUe et 1AUyc :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres, 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).

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

Dans l'ensemble des secteurs, 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, poste de transformation électrique, 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 1AU 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
----------------------	--

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9	EMPRISE AU SOL
----------------------	-----------------------

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
-----------------------	----------------------------------

Dans les secteurs 1AU :

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En tout état de cause, la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la mansarde ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 10,50 m ou bien 3 niveaux.

Dans les secteurs 1AUe :

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

Dans le secteur 1AUyc :

La hauteur totale des constructions est limitée à 13 m.

Dans le secteur 1AUy :

La hauteur totale des constructions est limitée à 15 m.

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

ARTICLE 1AU 11	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
-----------------------	---

1. REGLES GENERALES

A - Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement. C'est pourquoi, les nouvelles constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La gestion des niveaux d'implantation des bâtiments par rapport au terrain naturel sera étudiée au plus près du terrain naturel afin de bien maîtriser à la fois l'intégration paysagère et l'absence d'impact sur d'éventuelles zones humides. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.

- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle constitue un secteur cohérent en harmonie avec la silhouette urbaine environnante.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualités environnementales des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie afin d'optimiser les apports solaires passifs (par exemple, limiter les percements au Nord et disposer d'une bonne isolation thermique),
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

2. REGLES PARTICULIERES AUX SECTEURS 1AU :

Clôtures :

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de préserver.

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,50 m.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les brandes et les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,50 m sur voie ou domaine public et 2 m en limites séparatives.
- la hauteur des murets est fixée à 1 m maximum.

Ces hauteurs pourront être modulées en fonction de la hauteur des clôtures voisines sur justification du pétitionnaire, et ce avec un maximum de 2 m.

Sur voie, elles seront constituées soit par :

- Une haie vive convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage vert,
- Un muret en maçonnerie, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, lices...), et/ou doublées d'une haie vive.
- Un dispositif à claire-voie.

En limites séparatives :

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 m.

Des dispositifs opaques pourront être autorisés ponctuellement pour assurer l'intimité au niveau des terrasses.

3. REGLES PARTICULIERES AUX SECTEURS 1AUe :

Clôtures :

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées de grillage rigide sur poteaux métalliques, doublé ou non d'une haie, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

L'utilisation des plaques de béton préfabriquées y compris à claire-voie est interdite.

4. REGLES PARTICULIERES AUX SECTEURS 1AUyc :

- Implantation :

L'implantation des constructions ou ouvrages devra être traitée en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent. La limitation des mouvements de terre et l'intégration dans la pente est ainsi à rechercher.

- Volumétrie :

Sur chaque lot, les volumes seront simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité.

Si le linéaire de façade est trop important, des jeux de hauteur ou de calepinage viendront rythmer la

perception de la façade depuis les voies.

- **Toitures :**

Les toitures seront réalisées sous forme de toiture terrasse ou de faible pente dissimulée par l'acrotère (pente de 20% maximum). Les dispositions de ce paragraphe ne sont pas applicables en cas de réalisation de capteurs solaires ou photovoltaïques.

La création de puits de lumière en toiture est recommandée dans un souci d'économie d'énergie et de confort des usagers.

Le couronnement des bâtiments devra intégrer harmonieusement les éléments techniques de superstructure.

- **Couleurs :**

Les couleurs des matériaux de parement (enduit, bardages métalliques ou bois, etc.) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des quartiers résidentiels avoisinants. Les couleurs claires (blanc, beige, etc.) qui réfléchissent fortement la lumière sont interdites sur bardages métalliques. L'usage de couleurs vives pourra être autorisé de façon ponctuelle en lien avec la composition architecturale du bâtiment et en évitant les effets de bariolages néfastes à une bonne intégration urbaine et paysagère.

Les angles des bâtiments ainsi que les rives de toiture seront de même couleur que celle du matériau de façade.

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées, en rapport avec le bâti avoisinant.

- **Matériaux :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Le choix des matériaux sera limité à un petit nombre: un matériau principal avec éventuellement 2 ponctuations d'autres matériaux.

- **Enseignes et affichage publicitaire :**

Tout panneau, drapeau, pré-enseigne, enseigne supplémentaire ou publicité de quelque sorte que ce soit dans l'emprise publique ou le long des axes routiers est interdit.

Les enseignes privatives pourront être constituées :

- d'un totem unique scellé dans le sol (hauteur maximum 4 m, largeur 1,50 m, d'une couleur (en pied de totem ou sur la tranche) rappelant la couleur du bâtiment d'activité, 1 ou 2 projecteurs encastrés positionnés à 1m maximum du totem).

- d'une enseigne fixée sur la façade principale ou en pignon, de préférence discrète sauf dans le cas où la recherche de la conception architecturale le justifie.

L'enseigne sera localisée dans la partie haute de la façade, sans la dépasser par aucune extrémité et respectera les points suivants :

- superficie globalement rectangulaire n'excédant pas un quart de la surface de la façade et comprise dans un bandeau horizontal dont les limites sont : en bas la moitié de la façade, et en haut 0,50 mètre sous la couverture de l'acrotère.

- enseigne réalisée de préférence en lettres découpées et couleur en harmonie avec le bâtiment.

Sont interdites les enseignes clignotantes, les enseignes fixées sur les clôtures, les messages lumineux défilants, les enseignes en superstructure du bâtiment.

Ne sont tolérées que suivant la qualité de la conception architecturale : les enseignes lumineuses, les enseignes rétro-éclairées ou éclairées indirectement.

Il ne pourra être fait d'autre publicité que celle se rapportant à l'établissement exploité sur le lot. En particulier aucun panneau (autre que le totem) ne pourra être implanté sur la parcelle.

- **Clôtures :**

Afin de faciliter la circulation des piétons au sein de la zone commerciale, il sera préféré des terrains non clos, sauf nécessité de protection des biens et des personnes.

Lorsque les limites de propriété correspondent aux haies bocagères existantes celles-ci devront être impérativement maintenues et entretenues.

. **Clôtures sur voie ou emprise publique :**

Les clôtures éventuelles seront constituées d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, doublée éventuellement d'un grillage en panneaux rigides plastifié de couleur vert foncé d'une hauteur maximum de 1,50 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Le grillage sera implanté à 1 m en retrait de la limite parcellaire et la haie sera plantée entre le grillage et la limite séparative.

. **Clôtures sur limites séparatives :**

Les clôtures éventuelles seront constituées de grillage en panneaux rigides plastifiés de couleur vert foncé, d'une hauteur maximum de 1,50 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Le grillage pourra éventuellement être

doublé d'une haie d'essences locales.

Les clôtures des limites séparatives situées à l'interface entre la zone commerciale et les zones d'habitat ou la zone humide devront impérativement être constituées d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, doublée d'un grillage plastifié de couleur vert foncé, d'une hauteur maximum de 1,50 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.

5. REGLES PARTICULIERES AUX SECTEURS 1AUy :

- Implantation :

L'implantation des constructions ou ouvrages devra être traitée en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent qu'il soit naturel ou urbain.

- Volumétrie :

Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée, un caractère contemporain et de conception architecturale affirmant la vocation du secteur.

Les volumes seront simples et sobres, bien distincts et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.

- Couleurs :

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage, etc.) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies dans des teintes foncées pour une meilleure insertion dans le site. Les couleurs vives seront admises par touche suivant la qualité et la recherche du projet architectural.

Les angles des bâtiments ainsi que les rives de toiture seront de même couleur que celle du matériau de façade.

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

- Matériaux :

Le choix des matériaux sera limité à un petit nombre (pas plus de trois matériaux : 1 principal et 2 accents d'autres matériaux). Bien qu'aucun matériau ne soit imposé, le métal, le verre, le bois et la pierre locale seront privilégiés.

- Toitures :

Les toitures seront réalisées sous forme de toiture terrasse ou de faible pente dissimulée de préférence par l'acrotère (pente de 20% maximum) et devront faire l'objet d'un traitement soigné, au même titre que les façades. Les toitures seront traitées avec soin dans des coloris sobres, en rapport avec l'environnement.

- Enseignes :

Les enseignes sur façades ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment. Elles ne pourront couvrir plus de 15% de la façade considérée, sous réserve de la qualité architecturale du bâtiment.

Elles pourront être fixées sur une structure indépendante de type totem.

Ce totem devra respecter les dispositions suivantes :

- . un seul totem par activité et par propriété,
- . hauteur : 5m,
- . largeur 1,50 m,
- . couleur : rappel de la couleur du bâtiment d'activité (en pied de totem, sur la tranche...),
- . éclairage : 1 ou 2 projecteurs encastrés positionnés à 1 m maximum du totem.

Les enseignes lumineuses sont interdites, mais les enseignes et totem pourront être éclairés.

Clôtures :

Les solutions sans clôtures favorisant une gestion commune des espaces verts seront préférées. La zone clôturée sera limitée à la stricte nécessité technique imposée par l'activité.

Les haies bocagères et/ou talus existants en limite de voie ou emprise publique devront être conservés ou replantés.

Les clôtures éventuelles seront constituées de grillage à mailles rigides plastifiées de couleur verte foncée monté sur poteaux métalliques de même couleur et d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m.

Clôtures sur voie et en limites séparatives :

Les clôtures éventuelles seront constituées de grillage à mailles rigides plastifiées de couleur verte foncée monté sur poteaux métalliques de même couleur et d'une hauteur maximum de 2 m.

Murets techniques :

Les coffrets gaz, électrique, les interphones, boîte aux lettres, ainsi que les enseignes d'entrée seront obligatoirement intégrés à des murets techniques suivant les prescriptions suivantes : le muret sera réalisé soit en béton armé lasuré, soit en pierre locale et traité en harmonie avec la construction et les espaces publics.

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m² de surface de plancher pour les immeubles collectifs.
- Pour les bureaux : une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher affecté à cet usage.
- Pour les commerces : une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les professions libérales : trois places pour 10 m² de surface de plancher à usage professionnel.
- Pour les hôtels restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher affectée à ces usages.
- Pour les établissements d'enseignement : trois places de stationnement par classe.
- Pour les établissements hospitaliers, foyers logements et maisons d'accueil pour personnes âgées : une place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par les articles R332.17 à R332.23 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs 1AUe et 1AUy :

Le nombre de places de stationnement à prévoir sera évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel et des visiteurs de l'établissement.

Dans le secteur 1AUyc :

Afin de limiter la consommation d'espace, l'imperméabilisation des sols et de favoriser les déplacements piétons d'un établissement à l'autre, les parkings mutualisés entre établissements sont à privilégier. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs, du trafic journalier et du caractère mutualisé ou non du parking.

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses adaptés à l'environnement.

Les murets, haies ou talus bocagers répertoriés sur le document graphique au titre de la loi paysage devront être conservés sauf impossibilités techniques majeures (exemple ouverture d'accès) et entretenus.

- Haies et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme: Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

Les aménagements d'intérêt général (sentiers, aires de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, etc.) y sont autorisés.

En outre, dans les secteurs 1AU :

- Les aménagements communs, privés ou publics, devront respecter les principes du développement durable

en :

- . limitant au maximum l'imperméabilisation des sols, et favorisant l'infiltration des eaux,
 - . aménageant des circulations piétonnes et 2 roues sécurisées, reliant les différents quartiers entre eux ou les habitations nouvelles aux équipements,
 - . privilégiant un éclairage nocturne économe en énergie.
- Le gabarit des voiries internes à l'opération respectera celui des voiries locales tout en étant hiérarchisé, de manière à distinguer les voies principales des voies secondaires.

En outre, dans le secteur 1AUyc :

- Les zones de stockage, de dépôts ou de livraisons doivent être situées soit à l'arrière, soit sur le côté des bâtiments, afin d'être les moins visibles possible pour les automobilistes circulant sur les voies. En cas de visibilité depuis les voies, elles devront être masquées par des plantations sous forme de haies ou de bosquets.
- Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'au moins 10% de la surface parcellaire, comprenant espaces engazonnés et arbres de haute tige à raison d'1 arbre pour 100 m² de surface libre.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'1 arbre pour 6 places.
- Les haies bocagères repérées au plan de zonage en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, seront maintenues. Des modifications pourront leur être apportées après avoir fait l'objet d'une autorisation préalable délivrée par la Mairie. La création d'une brèche dans une haie bocagère est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle. Les travaux visant l'entretien de ces plantations ne sont pas soumis à autorisation.

En outre, dans le secteur 1AUy :

- La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tiges. En tout état de cause, 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée (minimum d'1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée).
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées (bande enherbée de type prairie).
- Lorsque les aires de stationnement sont visibles depuis les voies publiques de circulation, elles seront paysagées : plantation minimum de 1 arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.
- Les plantations en bosquet et en pleine terre seront privilégiées aux plantations en alignement. Les arbres et arbustes seront d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)
-----------------------	---

Non règlementé.

- TITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES DITES A

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit de zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- des secteurs **Aa** où les constructions sont interdites.
- un secteur **Ap** qui couvre le périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable de Kermilin.
- des secteurs **Ah** d'habitat diffus en milieu agricole.
- des secteurs **Ay** correspondant aux activités existantes isolées en campagne, dans des secteurs où l'activité agricole est prédominante.

En outre, la zone A est concernée par un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) sur l'ancienne concession de mines de Trémuson. Deux zones d'aléas existent en partie Est du site :

- La zone T1 est une zone à risque d'effondrement localisé moyen. La règle est l'interdiction stricte de construire.
- La zone T2 est une zone à risque d'effondrement localisé faible à très faible ou glissement superficiel faible. L'autorisation de construire est possible sous réserve de ne pas avoir pour effet d'augmenter de façon significative la capacité d'accueil d'habitants ou d'utilisateurs exposés au risque potentiel.

En outre la zone A est concernée par l'existence de risques technologiques liés à l'entreprise Coopagri. Deux zones d'aléas existent autour du site :

- La zone Coopagri T1 correspond à la zone d'effets irréversibles incluant une très faible superficie de la zone d'éloignement forfaitaire. La règle est la possibilité de construire sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. (CT1 sur le règlement graphique).
- La zone Coopagri T2 correspond à une zone d'effets indirects. La principale prescription est d'introduire des dispositions spécifiques imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression généré. (CT2 sur le règlement graphique).

En outre la zone A est concernée par l'existence de risques technologiques liés à l'entreprise Nutréa. Trois zones d'aléas existent autour du site :

- La zone Nutrea T1 correspond à la zone d'éloignement forfaitaire incluant la zone d'effets létaux significatifs et la zone d'effets létaux. La règle est l'interdiction totale de construire. (NT1 sur le règlement graphique).
- La zone Nutrea T2 correspond à la zone d'effets irréversibles. La règle est la possibilité de construire sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. (NT2 sur le règlement graphique).
- La zone Nutrea T3 correspond à une zone d'effets indirects. Des dispositions spécifiques imposent aux constructions d'être adaptée à l'effet de surpression généré. (NT3 sur le règlement graphique).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.

I - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A, ET DE SES SECTEURS SONT INTERDITES :

- Les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités agricoles ou non mentionnés dans l'article A 2 ci-dessous,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 13 des dispositions générales,
- Dans la partie de la zone A concernée par le risque technologique de Coopagri T1, sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2 ainsi que les constructions, installations ou infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne peuvent pas être implantés en d'autres lieux et sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre afin de préserver la solidité, la sécurité et le fonctionnement de ces ouvrages et qu'elles ne nécessitent pas de présence humaine permanente.
- Dans la partie de la zone A concernée par le risque technologique de Coopagri T2 : sans objet.
- Dans la partie de la zone A concernée par le risque technologique de Nutrea T2, sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2 ainsi que les constructions, installations ou infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne peuvent pas être implantés en d'autres lieux et sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre afin de préserver la solidité, la sécurité et le fonctionnement de ces ouvrages et qu'elles ne nécessitent pas de présence humaine permanente.
- Dans la partie de la zone A concernée par le risque technologique de Nutrea T3 : sans objet.

II – DANS LES SECTEURS Aa, SONT INTERDITES :

- Toutes constructions ou occupations du sol à l'exception des extensions de bâtiments existants, clôtures, abris et installations nécessaires aux exploitations agricoles démontables.

III – DANS LE SECTEUR Ap, SONT INTERDITES :

- Les occupations et utilisations du sol telles que décrites dans l'arrêté préfectoral du 6 décembre 2010 autorisant le prélèvement d'eau sur le site de Kermilin.

ARTICLE A 2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
--------------------	---

I - SONT ADMIS

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, y compris l'habitation de l'agriculteur et ses annexes. Les nouvelles habitations des exploitants devront répondre à la nécessité d'une présence permanente et rapprochée du site de l'exploitation et ne pas favoriser la dispersion de l'urbanisation.
- L'aménagement et le changement de destination de bâtiments (gîtes ruraux, accueil à la ferme, hivernage de caravanes ou bateaux, etc.), sous réserve que ces travaux contribuent à la mise en valeur du bâti, ainsi que leur extension à condition que l'emprise au sol ou la surface de plancher de la partie nouvelle n'excède pas 50 m² (ou 25 m² d'emprise au sol lorsque le projet est réalisé sur deux niveaux), et dans la mesure où ils constituent un revenu agricole annexe,
- L'aménagement et le changement de destination de bâtiments anciens constituant un patrimoine architectural, sous réserve que ces travaux contribuent à la mise en valeur du bâti, après cessation de l'activité de l'exploitation agricole au sein de laquelle est situé le bâtiment. Ces bâtiments sont repérés au plan de zonage par une étoile,
- Les constructions et installations d'intérêt général, notamment celles liées au fonctionnement du service public ferroviaire, à l'épuration des eaux usées et à l'exploitation de l'énergie éolienne,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 12 des dispositions générales,

II – DANS LES SECTEURS Ap, SONT ADMIS :

- Les occupations et utilisations du sol telles que décrites dans l'arrêté préfectoral du 6 décembre 2010 autorisant le prélèvement d'eau sur le site de Kermilin.

III – DANS LES SECTEURS Ah, SONT ADMIS :

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que la partie nouvelle n'excède pas 50 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, ou 25 m² d'emprise au sol lorsque le projet est réalisé sur deux niveaux, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement,

- Les annexes (garage, piscine,...) détachées de la construction principale, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et à condition qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation principale et dans une limite de 50 m² d'emprise au sol cumulées,
- L'aménagement et le changement de destination de bâtiments traditionnels dont il reste l'essentiel des murs porteurs sous réserve que les travaux contribuent à la mise en valeur du bâti ancien, ainsi que leur extension à condition que la partie nouvelle n'excède pas 50 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, ou 25 m² d'emprise au sol lorsque le projet est réalisé sur deux niveaux, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement et du respect de l'article L 111-3 du Code Rural.

IV - Dans les secteurs Ay :

- L'aménagement et l'extension limitée des établissements artisanaux existants ainsi que des dépôts, à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résultent de leur fonctionnement.

IV – DANS LES ZONES A ET Ah CONCERNEES PAR LE RISQUE MINIER :

- Dans la partie de la zone A et Ah concernée par le risque minier T1, sont autorisés les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions, à savoir :
 - les travaux d'entretien courant des bâtiments existants (ex : changement de fenêtre, réfection de toiture...),
 - les travaux de réhabilitation légère visant à améliorer les éléments de confort,
 - les travaux destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes handicapées,
 - les modifications d'aspect des bâtiments existants, à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'affaissement,ainsi que :
 - les constructions annexes non habitables disjointes du bâtiment principal (par exemples : les garages, les abris de jardin...),
 - l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à l'aménagement de logements supplémentaires.
- Dans la partie de la zone A et Ah concernée par le risque minier T2, sont autorisés les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions, à savoir :
 - les travaux d'entretien courant des bâtiments existants (ex : changement de fenêtre, réfection de toiture...),
 - les travaux de réhabilitation légère visant à améliorer les éléments de confort,
 - les travaux destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes handicapées,
 - les modifications d'aspect des bâtiments existants, à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'affaissement,ainsi que :
 - les constructions annexes non habitables disjointes du bâtiment principal (par exemples : les garages, les abris de jardin...),
 - l'extension limitée de bâtiments existants dans la limite de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol pour les habitations et de 20% d'emprise au sol ou de surface de plancher pour les activités, lorsqu'elle n'a pas pour effet d'augmenter la capacité d'accueil d'habitants ou d'utilisateurs exposés au risque potentiel,
 - les changements de destination dans la limite d'un logement nouveau par bâtiment,
 - les ouvrages, annexes et extensions des équipements nécessaires au fonctionnement des services assurant une mission de service public ou d'intérêt général, qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,
 - les reconstructions à l'identique en terme de surface de plancher et d'emprise au sol.
- Dans la partie de la zone A concernée par le risque technologique de Coopagri T1, sont autorisés :
 - Les constructions ou aménagements techniques visant à améliorer la sécurité des installations existantes,
 - La reconstruction, les changements de destination, les aménagements et les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires, ni d'Etablissement Recevant du Public (ERP) et de ne pas augmenter le nombre de la population totale exposée au risque industriel,
 - Les constructions annexes tels que abris, garages, hangars, etc.
- Dans la partie de la zone A et Ah concernée par le risque technologique de Coopagri T2, sont autorisés :
 - Les nouvelles constructions sous réserve qu'elles soient adaptées pour résister à l'effet de surpression engendré par le risque industriel à savoir prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l'intensité des effets.
- Dans la partie de la zone A concernée par le risque technologique de Nutrèa T2, sont autorisés :

- Les constructions ou aménagements techniques visant à améliorer la sécurité des installations existantes,
 - La reconstruction, les changements de destination, les aménagements et les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires, ni d'Établissements Recevant du Public (ERP) et de ne pas augmenter le nombre de la population totale exposée au risque industriel,
 - Les constructions annexes telles que abris, garages, hangars, etc...
- Dans la partie de la zone A concernée par le risque technologique de Nutréa T3, sont autorisés :
- Les nouvelles constructions sous réserve qu'elles soient adaptées pour résister à l'effet de surpression engendré par le risque industriel à savoir prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l'intensité des effets.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3	ACCES ET VOIRIE
--------------------	------------------------

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Lorsque les voies se terminent en impasses, elles devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement si l'autorité compétente le juge nécessaire.

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau 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 de la voie (par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé), l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :

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 envisagé 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 ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée 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 être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée.

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et doit faire l'objet au préalable d'une autorisation de déversement délivrée par la collectivité responsable de la collecte.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues, et ce, dès la première injonction du gestionnaire.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation de débits évacués de la propriété) doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est recommandée. De même, des dispositifs de récupération et/ou de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puits perdu) sont recommandés pour une réutilisation appropriée suivant les préconisations de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE A 5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
--------------------	--------------------------------------

Non règlementé.

ARTICLE A 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
--------------------	---

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à :

- 75 m au moins de l'axe de la RD7 (au Sud de Châteleaudren),
- 35 m au moins de l'axe de la RD712 pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions,
- 15 m au moins de l'axe des RD 4, 24, 65, 67, 84, 131 et 7 (de la RD712 vers le Nord de Châteleaudren),

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation électrique, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;

- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Dans le cas des routes classées à grande circulation, et conformément à l'article L 111-1-4 du 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 architectural, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :

- 50 m pour les constructions à usage d'habitation et 40 m pour les autres constructions sur les routes dont les marges de recul sont normalement de 100 m.
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sur les routes dont les marges de recul sont normalement de 75 m.

Le long des autres voies, les constructions devront s'implanter à 15 m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité :

- pour maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, ou en cas d'extension ou de constructions annexes.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
- pour tenir compte du statut ou de l'importance de certaines voies : chemin d'exploitation ou chemin rural par exemple.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la construction n'est pas édifiée en limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 m.

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...)

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
--

Non réglementé.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrage pouvant être autorisés au titre du présent chapitre 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.

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En tout état de cause, la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la mansarde ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 6 m.

La hauteur au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 11 m.

La hauteur au faîtage des constructions liées à l'activité ferroviaire (ouvrages techniques, cheminées et

autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 12 m.

Dans les cas de restaurations ou d'extensions, on pourra admettre une hauteur équivalente à celle des bâtiments existants.

II n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage agricole et les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation électrique.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. REGLES GENERALES

A - Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement. C'est pourquoi, les nouvelles constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La gestion des niveaux d'implantation des bâtiments par rapport au terrain naturel sera étudiée au plus près du terrain naturel afin de bien maîtriser à la fois l'intégration paysagère et l'absence d'impact sur d'éventuelles zones humides. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.
- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle constitue un secteur cohérent en harmonie avec la silhouette urbaine environnante.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualités environnementales des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie afin d'optimiser les apports solaires passifs (par exemple, limiter les percements au Nord et disposer d'une bonne isolation thermique),
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

2. CLOTURES :

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de préserver.

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,50 m.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les brandes et les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures seront constituées soit par :

- Une haie vive d'essences bocagères, doublée ou non d'un grillage vert, d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- Un grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- Un muret en maçonnerie, d'une hauteur maximale de 1 m,

3. REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS :

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- Les bardages en ardoise (ou tout matériau en ayant la teinte) et les bardages de type matières plastiques sont interdits sur la maçonnerie.
- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées), de toiture ou les lucarnes seront maintenus et restaurés.

- La création de chiens-assis est interdite.
- Les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés et réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local.
- La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, devra respecter une proportion verticale (Hauteur>Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs. Les anciennes granges, présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve d'une mise en valeur du bâtiment initial.
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils seront positionnés prioritairement sur les bâtiments annexes, parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci ; une implantation en pignon est interdite. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

4. REGLES PARTICULIERES POUR LA CONSTRUCTION DE BATIMENTS AGRICOLES :

Les bâtiments agricoles, de types hangars, poulaillers, porcheries, étables, etc., devront respecter les dispositions suivantes :

- l'implantation en ligne de crête est interdite
- les implantations perpendiculaires aux courbes de niveaux nécessitant la création de remblais importantes sont interdites, sauf impossibilité technique avérée.
- l'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact.
- afin de faciliter l'intégration du projet dans l'environnement, des talus bocagers, écrans ou bosquets d'arbres et arbustes d'essences locales devront être prévus en périphérie des bâtiments ou installations à usage agricole.
- l'utilisation de bardages de couleurs saturées est interdite.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses adaptés à l'environnement.
- Haies et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme: Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée. Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration. Les aménagements d'intérêt général (sentiers, aires de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, etc.) y sont autorisés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 COEFFICIENT MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

- TITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES N

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit de zones 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.

Dans tous les cas, les autorisations d'occupation des sols autorisées à l'article N 2 ci-après devront assurer la préservation de l'activité agricole.

Elle comprend :

- des secteurs **Nh** correspondant à l'habitat diffus en milieu naturel. Dans ces secteurs, l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, et de préserver les secteurs naturels environnants.
- des secteurs **Nc** réservés à l'implantation d'installations légères à vocation de sports ou de loisirs,
- des secteurs **Ne** destinés à recevoir les équipements d'assainissement.
- un secteur **Np** correspondant au périmètre rapproché de protection du captage d'eau potable de Kermilin.

En outre, la zone N est concernée par un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) sur l'ancienne concession de mines de Trémuson. Deux zones d'aléas existent en partie Est du site :

- La zone T1 est une zone à risque d'effondrement localisé moyen. La règle est l'interdiction stricte de construire.
- La zone T2 est une zone à risque d'effondrement localisé faible à très faible ou glissement superficiel faible. L'autorisation de construire est possible sous réserve de ne pas avoir pour effet d'augmenter de façon significative la capacité d'accueil d'habitants ou d'utilisateurs exposés au risque potentiel.

En outre la zone N est concernée par l'existence de risques technologiques liés à l'entreprise Coopagri. Deux zones d'aléas existent autour du site :

- La zone Coopagri T1 correspond à la zone d'effets irréversibles incluant une très faible superficie de la zone d'éloignement forfaitaire. La règle est la possibilité de construire sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. (CT1 sur le règlement graphique).
- La zone Coopagri T2 correspond à une zone d'effets indirects. La principale prescription est d'introduire des dispositions spécifiques imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression généré. (CT2 sur le règlement graphique).

En outre la zone N est concernée par l'existence de risques technologiques liés à l'entreprise Nutréa. Trois zones d'aléas existent autour du site :

- La zone Nutrea T1 correspond à la zone d'éloignement forfaitaire incluant la zone d'effets létaux significatifs et la zone d'effets létaux. La règle est l'interdiction totale de construire. (NT1 sur le règlement graphique).
- La zone Nutrea T2 correspond à la zone d'effets irréversibles. La règle est la possibilité de construire sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. (NT2 sur le règlement graphique).
- La zone Nutrea T3 correspond à une zone d'effets indirects. Des dispositions spécifiques imposent aux constructions d'être adaptée à l'effet de surpression généré. (NT3 sur le règlement graphique).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations d'intérêt public validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement.

I - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N ET DE SES SECTEURS :

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sauf application de l'article N2,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée,
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture de mines et de carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 13 des dispositions générales,
- Les occupations et utilisations du sol dommageables aux sites d'intérêt patrimonial de la mare de Kerdanet, de la lande humide de Boderharf et de la station de potence des marais de Houalan identifiés au titre de l'article L123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme.
- Dans la partie de la zone N concernée par le risque technologique de Nutrea T2, sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2 ainsi que les constructions, installations ou infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne peuvent pas être implantés en d'autres lieux et sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre afin de préserver la solidité, la sécurité et le fonctionnement de ces ouvrages et qu'elles ne nécessitent pas de présence humaine permanente.
- Dans la partie de la zone N concernée par le risque technologique de Coopagri T2 : sans objet.
- Dans la partie de la zone N concernée par le risque technologique de Nutrea T3 : sans objet.

II - EN SECTEUR Ne SONT INTERDITES :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

III - EN SECTEUR Np, SONT INTERDITES :

- Les occupations et utilisations du sol telles que décrites dans l'arrêté préfectoral du 6 décembre 2010 autorisant le prélèvement d'eau sur le site de Kermilin.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - SONT ADMISES, SOUS RESERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTERE ET A L'INTERET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER ENVIRONNANT, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SUIVANTES :

1°) Dans l'ensemble de la zone N y compris ses sous-secteurs :

- Les constructions et installations d'intérêt général, notamment celles liées au fonctionnement du service public ferroviaire, à l'épuration des eaux usées et à l'exploitation de l'énergie éolienne,
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 6, alinéa 12 des dispositions générales.

2°) Dans la zone N et les secteurs Nh :

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que la partie nouvelle n'excède pas 50 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, ou 25 m² d'emprise au sol lorsque le projet est réalisé sur deux niveaux, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement,
- Les annexes (garage, piscine,...) détachées de la construction principale, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et à condition qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation principale et dans une limite de 50 m² d'emprise au sol cumulées,
- L'aménagement et le changement de destination de bâtiments traditionnels dont il reste l'essentiel des murs porteurs sous réserve que les travaux contribuent à la mise en valeur du bâti ancien, ainsi que leur

extension à condition que la partie nouvelle n'excède pas 50 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, ou 25 m² d'emprise au sol lorsque le projet est réalisé sur deux niveaux, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement et du respect de l'article L 111-3 du Code Rural,

- Dans la partie de la zone N et les secteurs Nh, concernés par le risque minier T1, sont autorisés les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions, à savoir :
 - les travaux d'entretien courant des bâtiments existants (ex : changement de fenêtre, réfection de toiture...),
 - les travaux de réhabilitation légère visant à améliorer les éléments de confort,
 - les travaux destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes handicapées,
 - les modifications d'aspect des bâtiments existants, à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'affaissement,
 ainsi que :
 - les constructions annexes non habitables disjointes du bâtiment principal (par exemples : les garages, les abris de jardin...),
 - l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à l'aménagement de logements supplémentaires.
- Dans la partie de la zone N et les secteurs Nh, concernés par le risque minier T2, sont autorisés les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions, à savoir :
 - les travaux d'entretien courant des bâtiments existants (ex : changement de fenêtre, réfection de toiture...),
 - les travaux de réhabilitation légère visant à améliorer les éléments de confort,
 - les travaux destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes handicapées,
 - les modifications d'aspect des bâtiments existants, à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'affaissement,
 ainsi que :
 - les constructions annexes non habitables disjointes du bâtiment principal (par exemples : les garages, les abris de jardin...),
 - l'extension limitée de bâtiments existants dans la limite de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol pour les habitations et de 20% d'emprise au sol ou de surface de plancher pour les activités, lorsqu'elle n'a pas pour effet d'augmenter la capacité d'accueil d'habitants ou d'utilisateurs exposés au risque potentiel,
 - les changements de destination dans la limite d'un logement nouveau par bâtiment,
 - les ouvrages, annexes et extensions des équipements nécessaires au fonctionnement des services assurant une mission de service public ou d'intérêt général, qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,
 - les reconstructions à l'identique en terme de surface de plancher et d'emprise au sol.
- Dans la partie de la zone N concernée par le risque technologique de Coopagri T2, sont autorisés :
 - Les nouvelles constructions (au sens du paragraphe 1 ci-avant et des 3 premiers alinéa du présent paragraphe 2) sous réserve qu'elles soient adaptées pour résister à l'effet de surpression engendré par le risque industriel à savoir prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l'intensité des effets.
- Dans la partie de la zone N concernée par le risque technologique de Nutréa T2, sont autorisés :
 - Les constructions ou aménagements techniques visant à améliorer la sécurité des installations existantes,
 - La reconstruction, les changements de destination, les aménagements et les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires, ni d'Établissements Recevant du Public (ERP) et de ne pas augmenter le nombre de la population totale exposée au risque industriel,
 - Les constructions annexes telles que abris, garages, hangars, etc...
- Dans la partie de la zone N concernée par le risque technologique de Nutréa T3, sont autorisés :
 - Les nouvelles constructions (au sens du paragraphe 1 ci-avant et des 3 premiers alinéa du présent paragraphe 2) sous réserve qu'elles soient adaptées pour résister à l'effet de surpression engendré par le risque industriel à savoir prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l'intensité des effets.

4°) Dans les secteurs Nc :

- Les aménagement et installations légères liées aux activités sportives et de loisirs en plein air ;
- Les plans d'eau, sous réserve du respect de la législation vigueur.

5°) Dans les secteurs Ne :

- Les constructions et installations liées au fonctionnement des installations de traitement des eaux usées.

6°) Dans le secteur Np :

- Les occupations et utilisations du sol telles que décrites dans l'arrêté préfectoral du 6 décembre 2010 autorisant le prélèvement d'eau sur le site de Kermilin.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3	ACCES ET VOIRIE
--------------------	------------------------

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Lorsque les voies se terminent en impasses, elles devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement si l'autorité compétente le juge nécessaire.

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau 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 de la voie (par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé), l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :

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 envisagé 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 ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée 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 être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée.

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT***1 - Eaux usées***

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et doit faire l'objet au préalable d'une autorisation de déversement délivrée par la collectivité responsable de la collecte.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues, et ce, dès la première injonction du gestionnaire.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation de débits évacués de la propriété) doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est recommandée. De même, des dispositifs de récupération et/ou de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puits perdu) sont recommandés pour une réutilisation appropriée suivant les préconisations de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à :

- 75 m au moins de l'axe de la RD7 (au Sud de Châteleaudren),
- 35 m au moins de l'axe de la RD712 pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions,
- 15 m au moins de l'axe des RD 4, 24, 65, 67, 84, 131 et 7 (de la RD712 vers le Nord de Châteleaudren),

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Dans le cas des routes classées à grande circulation, et conformément à l'article L 111-1-4 du 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 architectural, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :

- 50 m pour les constructions à usage d'habitation et 40 m pour les autres constructions sur les routes dont les marges de recul sont normalement de 100 m.
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sur les routes dont les marges de recul sont normalement de 75 m.

Le long des autres voies, les constructions devront s'implanter à 15 m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité :

- pour maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en cas d'extension ou de constructions annexes.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
- pour tenir compte du statut ou de l'importance de certaines voies : chemin d'exploitation ou chemin rural par exemple.

ARTICLE N 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
--------------------	---

Lorsque la construction n'est pas édifiée en limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 m.

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...)

ARTICLE N 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
--------------------	--

Non réglementé.

ARTICLE N 9	EMPRISE AU SOL
--------------------	-----------------------

Non réglementé.

ARTICLE N 10	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
---------------------	----------------------------------

La hauteur des constructions ou ouvrage pouvant être autorisés au titre du présent chapitre 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.

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. En tout état de cause, la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la mansarde ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse) et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 6 m.

La hauteur au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 11 m.

Dans les cas de restaurations ou d'extensions, on pourra admettre une hauteur équivalente à celle des bâtiments existants.

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

ARTICLE N 11	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
---------------------	---

1. REGLES GENERALES

A - Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement. C'est pourquoi, les nouvelles constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La gestion des niveaux d'implantation des bâtiments par rapport au terrain naturel sera étudiée au plus près du terrain naturel afin de bien maîtriser à la fois l'intégration paysagère et l'absence d'impact sur d'éventuelles zones humides. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.
- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle constitue un secteur cohérent en harmonie avec la silhouette urbaine environnante.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualités environnementales des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie afin d'optimiser les apports solaires passifs (par exemple, limiter les percements au Nord et disposer d'une bonne isolation thermique),
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

2. CLOTURES :

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de préserver.

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,50 m.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les brandes et les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures seront constituées soit par :

- Une haie vive d'essences bocagères, doublée ou non d'un grillage vert, d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- Un grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- Un muret en maçonnerie, d'une hauteur maximale de 1 m,

3. REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS :

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- Les bardages en ardoise (ou tout matériau en ayant la teinte) et les bardages de type matières plastiques sont interdits sur la maçonnerie.
- Les décors de façade (encadrement de baies, corniches moulurées), de toiture ou les lucarnes seront maintenus et restaurés.
- La création de chiens-assis est interdite.
- Les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés et réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local.
- La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, devra respecter une proportion verticale (Hauteur > Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs. Les anciennes granges, présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de

manière contemporaine, sous réserve d'une mise en valeur du bâtiment initial.

- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.

- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils seront positionnés prioritairement sur les bâtiments annexes, parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci ; une implantation en pignon est interdite. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses adaptés à l'environnement.

- Haies, boisements et sites d'intérêt patrimonial repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme:

Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité, lorsque les éléments concernés sont des plantations, afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien des plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

Les aménagements d'intérêt général (sentiers, aires de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, etc.) y sont autorisés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES À CONSERVER

Tous les bois et bosquets, qu'ils soient classés ou non par le P.L.U., sont soumis à la législation forestière en vigueur pour ce qui concerne les défrichements et les coupes et abattages d'arbres.

Les terrains couverts aux documents graphiques par un quadrillage orthogonal surchargé de petits cercles sont classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver dans le cadre des dispositions des articles L.130-1 à L.130-6, R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-23, R.111-38, R.123-10 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme.

Dans ces espaces boisés classés, sont interdits :

- Les constructions et établissements de toute nature,
- Les campings et caravanings,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les affouillements ou exhaussements des sols,
- L'ouverture de toute carrière.

Par ailleurs, ces terrains sont soumis au niveau du Plan Local d'Urbanisme, à un régime spécial défini par les textes susvisés du Code de l'Urbanisme dont les dispositions sont rappelées ci-après.

CHAPITRE 1 : RAPPEL DES TEXTES LEGISLATIFS

Article L. 130-1

(Modifié par Ordonnance n°2009-1369 du 6 novembre 2009 - art. 2)

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

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

Article L. 130-2

(Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 202 X, XI JORF 14 décembre 2000)

(Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 202 JORF 14 décembre 2000)

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins. Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-III.) « L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics » ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un Plan d'Occupation des Sols ou d'un Plan Local d'urbanisme approuvé rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'urbanisme, du Ministre de l'intérieur et du Ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Article L. 130-3

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

Article L. 130-4

Les dispositions des alinéas 2, 3 et 4 de l'article L. 130-1 et celles des articles L. 130-2 et L. 130-3 sont applicables aux terrains classés comme espaces boisés par un plan d'urbanisme approuvé en application du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 par un plan sommaire d'urbanisme approuvé en application du décret n° 62-460 du 13 avril 1962 ou par un projet d'aménagement établi en application de la législation antérieure à ces décrets.

Article L. 130-5

(Modifié par Ordonnance n°2006-596 du 23 mai 2006 - art. 3 (V) JORF 25 mai 2006)

Les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels. Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement. Cet avis est réputé favorable si un refus n'est pas intervenu dans un délai de trois mois. Dans ce cadre, ces collectivités peuvent prendre en charge tout ou partie du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces. Les conventions peuvent également prévoir le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent passer, dans les mêmes conditions, des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1er de la loi n° 75-602 du 10 juillet 1975.

Article L. 130-6

Des décrets en Conseil d'Etat fixeront, en tant que de besoin les modalités d'application du présent titre.

CHAPITRE 2 : RAPPEL DES TEXTES REGLEMENTAIRES

Article R. 130-1

(Modifié par Décret n°2010-326 du 22 mars 2010 - art. 3)

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts;
- 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;
- 3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;
- 5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

Article R. 130-2

(Modifié par Décret 2007-18 2007-01-05 art. 4 III, IV, V JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)
(Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 4 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

En application de l'article L. 424-9, la décision de non-opposition à la déclaration préalable d'une coupe ou abattage d'arbres est exécutoire un mois après la date à laquelle elle est acquise.

Article R. 130-16

(Modifié par Décret 2005-935 2005-08-02 art. 2 JORF 5 août 2005)

L'autorisation prévue au deuxième alinéa de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme est demandée au préfet. La demande est accompagnée des pièces justifiant que son auteur a la qualité de propriétaire, d'un plan de situation du terrain classé, d'un plan parcellaire de la propriété dans laquelle ce terrain est compris et d'un état des plantations ainsi que de l'étude d'impact définie à l'article R. 122-3 du code de l'environnement.

La demande est instruite par le préfet qui consulte le directeur des services fiscaux et établit un rapport relatif notamment à la localisation et à l'étendue du terrain à déclasser ainsi qu'à la nature et à l'importance des constructions pouvant être autorisées et qui par ailleurs fait apparaître les conséquences d'un éventuel défrichement au regard des dispositions de l'article L. 311-3 du code forestier.

Sauf s'il apparaît que la demande ne peut être accueillie, le préfet saisit du dossier le maire de chacune des communes intéressées en vue de la délibération du conseil municipal sur l'accord prévu au troisième alinéa de l'article L. 130-2. Si le conseil municipal ne s'est pas prononcé dans les quatre mois de cette saisine, l'accord est réputé refusé.

Sauf, en cas de désaccord des communes intéressées, le préfet transmet le dossier avec son avis et ses propositions, au ministre chargé de l'urbanisme.

Article R. 130-17

(Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 4 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le décret prévu au troisième alinéa de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme désigne la personne publique bénéficiaire de la cession gratuite du terrain, approuve les dispositions proposées par celle-ci en vue de préserver le terrain qui lui est cédé, de l'aménager et de l'entretenir dans l'intérêt du public, délimite la partie du terrain classé sur laquelle porte l'autorisation de construire et prononce le déclassement de cette partie de terrain. Ce décret tient lieu, pour la partie déclassée, de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1 du code forestier.

Sans préjudice des dispositions de la première partie du présent code, et notamment des titres II à VIII inclus du livre IV, le même décret fixe les possibilités de construction accordées en application de l'article L. 130-2.

Le décret mentionné ci-dessus fait l'objet d'une mention au Journal officiel de la République française. Le préfet fait en outre insérer cette mention, aux frais du pétitionnaire, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

L'autorisation ne produit ses effets qu'après le transfert de propriété qui doit intervenir au plus tard dans les deux ans qui suivent la publication dudit décret. Le plan local d'urbanisme est alors mis à jour conformément à l'article R. 123-22.

Article R. 130-18

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 4 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)
(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 6 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)
(Modifié par Décret n°88-199 du 29 février 1988 - art. 1 (V) JORF 2 mars 1988)

Au cas où la demande n'est pas accueillie, le préfet en informe le pétitionnaire.

Article R. 130-19

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 4 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

Pour l'application des premier, deuxième et quatrième alinéas de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme, la valeur du terrain à bâtir offert en compensation, la valeur du terrain classé cédé gratuitement à la collectivité et le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain conservée par le propriétaire sont fixés conformément aux évaluations fournies par le service des domaines qui, en ce qui concerne ce dernier terme, tient compte notamment des possibilités de construction.

Article R. 130-20

(Modifié par Décret n°2010-326 du 22 mars 2010 - art. 3)

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière des décisions prescrivant l'établissement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que de classements d'espaces boisés intervenus en application du premier alinéa de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Article R. 130-21

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 5 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984),
(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 7 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

En ce qui concerne les bois, forêts et terrains soumis au régime forestier en application de l'article L. 141-1 du code forestier, les dispositions des articles L. 312-1 et L. 313-4 dudit code demeurent applicables, à l'exclusion de celles des sections I et II du présent titre.

Article R. 130-23

(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 5 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984),
(Créé par Décret n°84-229 du 29 mars 1984 - art. 6 JORF 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984),
Modifié par Décret n°88-199 du 29 février 1988 - art. 1 (V) JORF 2 mars 1988

Le préfet peut, dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des déboisements ou des travaux illicites ont été exécutés, ordonner le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le préfet, il y est pourvu par l'administration aux frais du propriétaire. La contribution de celui-ci est recouvrée comme en matière de contributions directes. Cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés, le délai de trois ans partant de la fin de l'année au cours de laquelle ils auraient dû l'être.

Article R. 111-38

(Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;
- b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

Article R. 123-10

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 26)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments

existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Article R. 123-11

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 27)

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- j) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque le plan local d'urbanisme comporte des plans de secteurs, le document graphique délimite ces secteurs.

TITRE VII : EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS (extraits du Code de l'Urbanisme)

Les emplacements réservés par le Plan Local d'Urbanisme pour la réalisation d'opérations de voirie (création de voies nouvelles ou aménagement de voies existantes) et autres opérations communales sont figurés et numérotés aux documents graphiques et énoncés sur une liste annexée au dossier.

Ces emplacements réservés sont soumis aux dispositions spéciales rappelées ci-après, définies aux articles L.123-1-5, L.123-2, L. 433-3, R. 123-10, R. 123-11, R. 123-12, R. 123-20-1, R. 431-16-1, R. 433-1 .

Article L. 123-1-5

(LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V))

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

- 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;
- 4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- 5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- 6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;
- 7° 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 écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- 7° bis.-Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;
- 8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- 9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- 10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

-dans les zones urbaines et à urbaniser ;

-dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

13° bis Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

14° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.

Dans les cas visés au cinquième alinéa du II de l'article L. 752-1 du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article ;

15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Art. L. 123-2

(LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32)

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

d) Abrogé.

Art. L. 433-3

Créé par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er novembre 2006)

Le bénéficiaire du permis de construire ou son ayant droit doit enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état :

a) A la date fixée par le permis ;

b) Ou, lorsque la construction est située sur un emplacement réservé ou dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique, à la première demande du bénéficiaire de la réserve ou de l'expropriant.

NOTA:

L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : " La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er octobre 2007. "

Le décret n° 2006-1220 du 6 octobre 2006 fixe l'entrée en vigueur de l'article 15 de l'ordonnance n° 2005-1527, en tant qu'il remplace les articles L. 423-1 à L. 423-5 du code de l'urbanisme par les articles L. 433-1 à L. 433-7 du même code, au 1er novembre 2006.

Art. R. 123-10

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 26)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Art. R. 123-11

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 27)

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;

- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- j) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque le plan local d'urbanisme comporte des plans de secteurs, le document graphique délimite ces secteurs.

Art. R. 123-12

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 28)

Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

- 1° Dans les zones U, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1-5 ;
- 2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;
- 3° Dans les zones N :
Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;
- 4° Dans les zones U et AU :
 - a) (Supprimé) ;
 - b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;
 - c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;
 - d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;
 - e) Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L. 123-1-5, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;
 - f) Les secteurs où, en application du 16° de l'article L. 123-1-5, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues ;
- 5° Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L. 123-1-5, ainsi que dans les zones où un transfert de coefficient d'occupation des sols a été décidé en application de l'article L. 123-4, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions ;
- 6° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L. 123-1-5, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;
- 7° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L. 123-1-5, des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés.

Art. R. 123-20-1

(Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 36)

La procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L. 123-13 peut être utilisée pour :

- a) Rectifier une erreur matérielle ;
- b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- c) Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;
- d) Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- e) Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;
- f) Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise ;
- g) Supprimer des règles qui auraient pour seul objet ou pour seul effet d'interdire l'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol d'une puissance crête inférieure ou égale à douze mégawatts, dans les parties des zones naturelles qui ne font pas l'objet d'une protection spécifique en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et qui ne présentent ni un intérêt écologique particulier ni un intérêt pour l'exploitation forestière.

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1-5.

Art. R. 431-16-1

(Modifié par Décret n°2010-304 du 22 mars 2010 - art. 6)

Lorsque la demande de permis de construire porte sur des constructions situées dans un emplacement réservé à la réalisation d'un programme de logements en application du b de l'article L. 123-2 ou dans un secteur délimité en application du d du même article dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 ou en application du 16° de l'article L. 123-1, le dossier de la demande est complété par un tableau indiquant la surface de plancher hors œuvre nette des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

Art. R. 433-1

Modifié par Décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 - art. 2

L'arrêté accordant un permis de construire à titre précaire comporte obligatoirement l'indication du délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée dans les cas suivants :

- a) Lorsque le terrain d'assiette du projet n'est situé ni dans une zone urbaine, une zone à urbaniser ou un emplacement réservé délimités par un plan local d'urbanisme ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale ;
- b) Ou lorsque le terrain est situé dans un secteur sauvegardé ou un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 du code de l'urbanisme, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et suivants du code de l'environnement, dans le champ de visibilité d'un monument historique tel que défini par le code du patrimoine, 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.

ANNEXES

Annexe n° 1 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

Annexe n°2 : LISTE DES PLANTES INVASIVES DE BRETAGNE

Annexe n°3 : PORTER A CONNAISSANCE « RISQUES TECHNOLOGIQUES »

Entreprises COOPAGRI et NUTREA

Annexe n°4 : PORTER A CONNAISSANCE « RISQUES MINIERS »

ANNEXE n° 1 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

LISTE DES VÉGÉTAUX "SUBVENTIONNABLES" POUR LES PLANTATIONS DE HAIES BOCAGÈRES EN CÔTES D'ARMOR

Essences principales : (3 essences maximum)

Ce groupe comprend les essences qui composent l'essentiel du couvert arborescent et arbustif du linéaire bocager costarmoricain. Pour cette raison, leur utilisation doit concerner au minimum 70 % des plants utilisés dans les projets de plantation.

- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)
- Noisetier commun (*Corylus avellana*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Saule roux (*Salix atrocinerea*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)

Essences secondaires : (5 plants minimum, 3 essences maximum)

Ce groupe comprend des essences indigènes ou naturalisées qui composent ponctuellement le couvert arborescent du linéaire bocager costarmoricain. Leur utilisation doit donc être limitée et nécessairement associée à une ou plusieurs essences principales. Dans des conditions stationnelles très particulières (sols hydromorphes, milieux fortement anthropisés, bord de rivière...), ces essences pourront être utilisées à titre principal.

- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*) 60/80
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)
- Charme commun (*Carpinus bétulus*) (utilisation sur l'est du dpt)
- Noisetier commun (*Corylus avellana*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Saule roux (*Salix atrocinerea*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Ajonc d'Europe
- Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
- Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*) (soumis à autorisation FEREDDEC)
- Genêt à balais (*Cytisus scoparius*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) (utilisation dans l'est du dpt)
- Églantier (*Rosa canina*)
- Houx commun (*Ilex aquifolium*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)
- Érable champêtre (*Acer campestre*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Poirier commun (*Pyrus pyraeaster*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Orme champêtre (*Ulmus compestris*) (non résistant à la graphiose)
- Bourdaine (*Rhamnus frangula*)
- Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa*)
- Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)
- Cormier (*Sorbus domestica*)
- Pin sylvestre (utilisation dans le Mené) (sauf si présence locale constatée)
- Pin laricio de Corse (utilisation sur le littoral d'Erquy) (sauf si présence locale constatée)
- Pin maritime (utilisation en bordure du dpt 56) (sauf si présence locale constatée)

ANNEXE n° 2 : LISTE DES PLANTES INVASIVES DE BRETAGNE (A PROSCRIRE)

Novembre 2007

Les statuts proposés sont les suivants :

- IA** Invasive Avérée
IP Invasive Potentielle
AS À surveiller

PLANTES EXOGENES

Nom Français	Nom Latin	Statut en Côtes d'Armor
Séneçon en arbre	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	IA
Ficoïde comestible, Griffe de sorcière	<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br. (inclus <i>C. acinaciformis</i>)	IA
Herbe de la Pampa	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	IA
Crassule de Helms	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	IP
Elodée dense	<i>Egeria densa</i> Planch.	IP ?
Elodée crépue	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	IP
Lentille-d'eau minuscule	<i>Lemna minuta</i> Kunth / <i>L. turionifera</i> landolt	IA
Jussie / Ludwigie à grandes fleurs	<i>Ludwigia peploides</i> / (Kunth) P.H.Raven / <i>L. uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara	IA
Myriophylle du Brésil	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	IP
Laurier-cerise ou Laurier-palme	<i>Prunus laurocerasus</i> L.	IP
Renouée du Japon / R. de Sakhaline / R. à épis nombreux	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt. / <i>R. sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai / <i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn. et leurs hybrides	IA
Rhododendron de la mer Noire, R. des parcs	<i>Rhododendron ponticum</i> L.	IP
Spartine à fleurs alternes	<i>Spartina alterniflora</i> Loisel.	0
Ailante	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	AS
Ail à tige triquètre	<i>Allium triquetrum</i> L.	IP
Ambrosie à feuilles d'Armoise	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	AS
Aster lancéolé	<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	AS
Azolla fausse filicule	<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	IP
Bident feuillé	<i>Bidens frondosa</i> L.	IP ?
Buddleia de David / Arbre aux papillons	<i>Buddleja davidii</i> Franch.	IP
Claytonie perfoliée, Pourprier d'hiver	<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	AS
Vergerette à fleurs nombreuses / V. de Sumatra	<i>Conyza floribunda</i> Kunth / <i>C. sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker	IP ?
Cotule pied-de-corbeau	<i>Cotula coronopifolia</i> L.	AS
Elodée de Nuttall, E. à feuilles étroites	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	AS
Impatiante de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	AS
Impatiante à petites fleurs / I. de Balfour	<i>Impatiens parviflora</i> DC. / <i>Impatiens balfouri</i> Hookf.	0 ?

Herbe de Dallis, Millet Bâtard	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	AS
Paspale à deux épis	<i>Paspalum distichum</i> L.	AS
Pétasite odorant / Grand Pétasite	<i>Pétasites Fragans</i> (Vill.) Presl / <i>P.hybridus</i> (L.) Gaertn., Mey.&Scherb.	IP
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	IP
Séneçon du Cap	<i>Senecio inaequidens</i> DC.	IP
Sporobole tenace	<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br.	IP ?
Aster de Virginie	<i>Aster novi-belgii</i> L.	AS
Bident à feuilles connées	<i>Bidens connata</i> Muhlenb. ex Willd.	AS
Vergerette du Canada	<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist	AS
Pas de nom français répertorié	<i>Elaeagnus macrophylla</i> Thunb. / <i>angustifolia</i> L.	AS
Elodée du Canada	<i>Elodea canadensis</i> Michx.	AS
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	AS
Lyciet commun	<i>Lycium barbarum</i> L.	AS ?
Onagre bisannuelle / Onagre à sépales rouges	<i>Oenothera biennis</i> L. / <i>Oenothera erythrosepala</i> Borbas	AS ?
Vigne vierge	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> (L.) Planch.	AS ?
Solidage géant / Solidage du Canada	<i>Solidago gigantea</i> Aiton / <i>S. canadensis</i> L.	AS ?

TAXON NOUVEAU, AYANT UN CARACTERE INVASIF EN BRETAGNE

Nom Français	Nom Latin	Statut en Côtes d'Armor
Pas de nom Français répertorié (« Spartine anglaise » proposé)	<i>Spartina x townsendii</i> n-var. <i>anglica</i> (C.E. Hubb) Lambinon & Maquet	IA

Il ne s'agit pas ici d'un taxon strictement exogène mais d'un taxon formé récemment (fin du XIXème siècle, début XXème siècle) : le croisement de *Spartina alterniflora*, taxon exogène invasive et de *Spartina maritima*, taxon indigène en raréfaction en Bretagne, a tout d'abord conduit à la formation de *Spartina x townsendii*, hybride stérile qui, par doublement de son nombre chromosomique a ensuite conduit à la formation d'une nouvelle plante, particulièrement compétitive : *Spartina x townsendii* n-var. *anglica*.