Département des Côtes d'Armor

Commune de Saint-Agathon

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Règlement littéral

L'ATELIER URBAIN
Urbanisme et aménagement
4 rue Ampère – BP30255 – 22302 LANNION
e-mail : contact@atelierurbain.fr

SOMMAIRE

TITRE I	**DISPOSITIONS GENERALES**		**3**
Article 1 Article 2 Article 3 Article 4 Article 5 Article 6	Champ d'application territorial du plan Portée du plan à l'égard des autres législations Division du territoire en zones Adaptations mineures Dispositions particulières Rappel		
TITRE II	**REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES DITES U**		**8**
Chapitre 1	Règles applicables à la zone	UA	8
Chapitre 2	Règles applicables à la zone	UC	15
Chapitre 3	Règles applicables à la zone	UE	22
Chapitre 4	Règles applicables à la zone	UY	27
TITRE III	**REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER DITES AU**		**34**
	Règles applicables à la zone	1AU	35
TITRE IV	**REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES DITES A**		**43**
TITRE V	**REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES N**		**50**
TITRE VI	**TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES À CONSERVER, PROTEGER OU A CREER**		**57**
TITRE VII	**EMPLACEMENT RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL, ET AUX ESPACES VERTS**		**63**
ANNEXES			
ANNEXE 1	**LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES**		**68**
ANNEXE 2	**LISTE DES PLANTES INVASIVES DE BRETAGNE**		**69**
ANNEXE 3	**REGLES DE DENSITE DEMANDEES PAR LE PLH DE GUINGAMP COMMUNAUTE**		**71**
ANNEXE 4	**CAHIER DE RECOMMANDATIONS POUR LES PARC D'ACTIVITES DE GUINGAMP COMMUNAUTE**		**72**

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
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
Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)
Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 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 123-1-9 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 n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. 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. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan. Le plan local d'urbanisme prend en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux.»

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 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) L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations de nature à compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan en cours de révision.
   c) Les dispositions législatives et règlementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique :
      - Les articles L523-1, L523-4, L523-8, L522-5, L522-4, L531-14 et R523-1 à R523-14 du Code du Patrimoine,

- L'article R111-4 du code de l'Urbanisme, qui stipule que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- L'article L122-1 du code de l'Environnement,
- L'article L322-3-1 du Code pénal, livre III des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.
- 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).
- 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 :

1. 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.

2. 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.

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

4. 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 présent règlement comporte :

1. des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,

2. des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

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 Espace Boisé Classé (EBC) identifie les espaces boisés à conserver à protéger ou à créer à l'intérieur desquels les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions les articles L130.1 et suivants et R130.1 et suivants du code de l'urbanisme. Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, a protection ou la création des boisements. Dans les espaces boisés classés, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R130.1 et suivants du code de l'urbanisme. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le code forestier en vigueur.
  Ce classement Espace Boisé Classé (EBC) peut s'appliquer également à des arbres isolés des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les espaces boisés classés sont définis avec un recul de 2 m par rapport à la limite du domaine public départemental.
  Dans les espaces boisés non classés, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont règlementés par la législation forestière en vigueur, ils sont soumis à l'application des articles L341-1 et suivants du code forestier. Pour les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité territoriale, il y a obligation d'autorisation préalable quelle que soit leur superficie.
- **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-III-2 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.
- **Les sites archéologiques** inventoriés par la DRAC (direction régionale des affaires culturelles).

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

1. Les dispositions définies par le 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.

2. 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 des RD712 et RD9) 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. Les RD712 et 9 sont classées en catégorie 3, soit des bandes de 100 m de largeur affectées par le bruit.

ARTICLE 6 RAPPELS

1. 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 23/06/2015.

2. 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).

3. 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. Sont retranchés des espaces boisés classés des bandes :

- De 5 m de large pour une liaison électrique souterraine
- De 30m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 63kV et 90kV
- De 40m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2x63kV

4. 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 de l'article L 123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

5. 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.

6. Un droit de préemption urbain a été institué sur les zones U et AU par décision du Conseil Municipal du 23/06/2015. (article R.211-1 du Code de l'Urbanisme).

7. Un permis de démolir est instauré par décision du Conseil Municipal du 23/06/2015 sur les zones UA, Nh, A et Ah.

8. Les zones humides doivent être préservées. Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations 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. La destruction de zones humides telles que définies à l'article L211-1 du code de l'environnement est interdite, quelle que soit la surface concernée, en dehors des cas prévus par l'article 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet reconnu d'intérêt général conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité.

9. 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.»

10. 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 421-23 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. Les décrets 2010-1255 et 2010-1254 relatifs à la prévention du risque sismique du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ont classé tout le département es Côtes d'Armor en **zone à sismicité 2 (faible).** Les dispositions de ces décrets sont entrées en vigueur le 1er mai 2011. Dans les zones à sismicité 2, 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. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds des bâtiments de catégorie IV (I. art. R563.5 du Code de l'Environnement).

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.

15. Conformément à l'article L123-1-13, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

- 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 traditionnel de l'agglomération. Elle englobe le centre historique et les extensions du début du siècle qui se caractérisent également par sa densité.

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).

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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 :

- Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation.

II - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL MENTIONNEES A L'ARTICLE 6 DES DISPOSITIONS GENERALES.

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

I - SONT ADMISES :

- Les constructions :
  - d'habitation et leurs extensions,
  - hôtelières,
  - commerciales et artisanales non génératrices de nuisances,
  - à vocation d'équipements collectifs,
  - 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.

II - PAR AILLEURS, PEUVENT ETRE ADMIS :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que droguerie, laveries, etc.
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnements et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- 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.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc...
b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

- L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création est interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
- Les constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 60 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 4 m à l'égout du toit (ou l'acrotère).

III – EN OUTRE :
Toute opération de plus de 8 logements neufs, y compris par remobilisation du bâti existant, doit faire l'objet de l'application de la clause de mixité sociale de 22% de logement locatif social par opération.

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 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 voies nouvelles en impasse doivent, 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.
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.
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 règlementation 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 règlementation. 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 règlementation 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 de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) 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

Équipements publics, équipements scolaires, hospitaliers et para-hospitaliers :
Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments :
Les constructions seront édifiées à l'alignement total ou partiel des voies et places.
Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- Lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;
- Lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;

- Lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge.

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 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.

Autres bâtiments :
La construction de bâtiments joignant la limite séparative latérale est obligatoire au moins d'un côté.
Des implantations autres que celle prévue ci-dessus peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure ou égale à 12 mètres ;
- lorsque les immeubles contigus sont implantés de façon différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ;
- si il y a nécessité de maintenir une haie, un talus, une clôture dont l'intérêt justifie la préservation ;
- si il y a nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux.

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.
Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises, ou imposées, 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, ou en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines, de la configuration des parcelles ou de leur orientation vis-à-vis de l'ensoleillement.
- Pour des opérations d'ensemble comportant un plan masse compatible avec le caractère urbain de la zone.
- Pour maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation.
- 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, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Équipements publics, équipements scolaires, hospitaliers et para-hospitaliers :
Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments :
La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10,50 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère), ou bien 3 niveaux.
La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 m à l'égout du toit.
Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. SI le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.
Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux existants.

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 0,30 m au dessus du niveau du sol.
- 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.
- 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 traditionnel en pierre ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 1m, 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 :

L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,30 m au dessus du niveau du sol, en soubassement du grillage est autorisée.
Des dispositifs opaques en maçonnerie (pierre ou enduite) ou en bois pourront être autorisés sur un linéaire limité correspondant à la moitié du linéaire de chaque limite séparative.

3. REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS EN PIERRE :

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 murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.
- 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.
- 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, et intégrés à celle-ci. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

ARTICLE UA 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.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1) Habitations collectives, y compris changement d'affectation : Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement et 1 emplacement vélo par logement.
2) Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation : Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).
3) Pour les commerces, restaurants, bars, professions médicales et paramédicales, et les activités artisanales et de services, il n'est pas fixé de normes minimales de stationnement. Néanmoins, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions si le nombre de places de stationnement est insuffisant pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.
4) Modalités d'application :
   En cas d'impossibilité architecturale eu 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 articules R332.17 à R332.23 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parc public de stationnement.
   Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.
   Les logements sociaux financés par un prêt aidé de l'Etat pourront ne comporter qu'une place de stationnement par logement.

ARTICLE UA 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. Ils sont à protéger, à conserver ou à créer : le défrichement y est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.
- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses.
- Les espaces de circulation et de stationnement privatifs assureront la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc.
- Haies et boisements repérés en application de l'article L 123-1-5-III-2 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, visant notamment à ouvrir les espaces boisés au public (sentiers, aires de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, etc.) y sont autorisés.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE UA 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour tout projet de construction avec raccordement aux réseaux, ou pour tout projet d'aménagement (sous forme de lotissement, ZAC, permis groupé, etc.) il sera prévu des gaines en attente (en fonction des besoins) pour la mise en place ultérieure de la fibre optique.

- 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 correspondant aux **quartiers périphériques de développement urbain** où les constructions sont édifiées, en règle générale, 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.

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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 :

- Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation.

II - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL MENTIONNEES A L'ARTICLE 6 DES DISPOSITIONS GENERALES.

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

I - SONT ADMISES :

- Les constructions :
  - d'habitation et leurs extensions,
  - hôtelières,
  - commerciales et artisanales non génératrices de nuisances,
  - à vocation d'équipements collectifs,
  - 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 ;

II - EN OUTRE

Afin d'assurer une utilisation économe et rationnelle du sol, tout nouveau logement ne pourra être réalisé :

- sur une unité foncière d'une surface supérieure à 550 m² pour du logement individuel ou selon une densité moyenne inférieure à 14 logements par hectare si le projet se situe en première couronne conformément à la carte jointe en annexe du présent règlement.
- sur une unité foncière d'une surface supérieure à 750 m² pour du logement individuel ou selon une densité moyenne inférieure à 14 logements par hectare si le projet se situe en deuxième couronne conformément à la carte jointe en annexe du présent règlement.

Pour être admis, tout projet de construction et toute division devront donc:

- prendre en compte la nécessité d'assurer, à terme, cette densité minimum, par une division parcellaire permettant un redécoupage ultérieur ou par une implantation des constructions ne faisant pas obstacle

à une densification ultérieure.
- prévoir l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière par rapport aux voies ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autre accès.

Les orientations d'aménagement et de programmation illustrent ces dispositions.

Toute nouvelle opération, telle que définie dans le Code de l'Urbanisme, qui prévoit la création de plus de 8 logements neufs, doit comporter au minimum 22% de logements locatifs sociaux. Les logements locatifs sociaux visés par l'objectif de mixité sociale de 22% de la production neuve sont les logements financés selon la programmation figurant au PLH en vigueur.
La mise en œuvre de cette disposition s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux, ne sont pas concernés par ce dispositif.
Le pourcentage de 22% s'applique à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, …). En cas d'opérations mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part consacrée au logement. Ce pourcentage s'applique au nombre de logements.
Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

III - PAR AILLEURS, PEUVENT ETRE ADMIS :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que droguerie, laveries, etc.
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnements et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- 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.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, dont la création est interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
- Les constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 60 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 4 m à l'égout du toit (ou l'acrotère).

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 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 voies nouvelles en impasse doivent, 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.

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.

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 règlementation 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 en charge 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 règlementation. 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 règlementation 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 de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) 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

Équipements publics, équipements scolaires, hospitaliers et para-hospitaliers :
Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments :
Les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant, ou futur, des voies et places, ou en retrait, en fonction de l'implantation des constructions ou groupes de constructions voisins.
Dans tous les cas, un recul partiel d'une profondeur d'au moins 5 m est demandé afin de permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle.
D'autres implantations peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- Lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- Lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- Lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante ayant une implantation différente;
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, sans toutefois réduire la marge de recul.

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 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.

Autres bâtiments :
Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou en retrait minimum de 1,90 mètre.
Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises, ou imposées, 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, ou en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines, de la configuration des parcelles ou de leur orientation vis-à-vis de l'ensoleillement.
- Pour des opérations d'ensemble comportant un plan masse compatible avec le caractère urbain de la zone.
- Pour maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation.
- 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, etc…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Équipements publics, équipements scolaires, hospitaliers et para-hospitaliers :
Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments :
La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère), ou bien 2 niveaux.
La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 m à l'égout du toit.
Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.
Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers un point de collecte prévu à cet effet.

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 de préférence avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers, carports … 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 0,30 m au dessus du niveau du sol.
- 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.
- 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,
  - Un muret traditionnel en pierre ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 1m, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, lices…), doublées ou non d'une haie vive.
  - Un dispositif à claire-voie.

- En limites séparatives :

L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,30 m au dessus du niveau du sol, en soubassement du grillage pourra être autorisée.

Des dispositifs opaques en maçonnerie (pierre ou enduite) ou en bois pourront être autorisés sur un linéaire limité correspondant à la moitié du linéaire de chaque limite séparative.

3. REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS EN PIERRE :

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 murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.
- 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.
- 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, et intégrés à celle-ci. 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.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1) Habitations collectives, y compris changement d'affectation : Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement et 1 emplacement vélo par logement.
2) Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation : Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).
3) Constructions à usage de bureau : Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
4) Constructions à usage commercial : Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m².

5) Constructions à usage artisanal : Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher, ou d'emprise au sol, construite.
6) Constructions à usage d'hôtel et de restaurant : Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.
7) Modalités d'application:
   En cas d'impossibilité architecturale eu 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 articules R332.17 à R332.23 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parc public de stationnement.
   Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.
   Les logements sociaux financés par un prêt aidé de l'Etat pourront ne comporter qu'une place de stationnement par logement.

ARTICLE UC 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. Ils sont à protéger, à conserver ou à créer : le défrichement y est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.
- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses.
- Les espaces de circulation et de stationnement privatifs assureront la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.
- Haies et boisements repérés en application de l'article L 123-1-5-III-2 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, visant notamment à ouvrir les espaces boisés au public (sentiers, aires de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, etc.) y sont autorisés.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE UC 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour tout projet de construction avec raccordement aux réseaux, ou pour tout projet d'aménagement (sous forme de lotissement, ZAC, permis groupé, etc.) il sera prévu des gaines en attente (en fonction des besoins) pour la mise en place ultérieure de la fibre optique.

- TITRE II -
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES DITES U

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la ZONE UE

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à recevoir des installations et équipements publics ou collectifs (scolaires, sportifs, de loisirs, cimetière, centre de secours principal, ateliers municipaux.....), ainsi que du logement à caractère social.

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DE TOUTE NATURE, AUTRES QUE CELLES LIEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU COLLECTIFS, ET 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, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Le stationnement isolé des caravanes, roulottes, camping-cars ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée, sur terrain non bâti.

II - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL MENTIONNEES A L'ARTICLE 6 DES DISPOSITIONS GENERALES.

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

I - SONT ADMISES :

- Les constructions destinées à abriter les établissements liés et nécessaires au fonctionnement et au développement des services publics ou collectifs tels que centre de secours principal, ateliers municipaux, salle polyvalente, salle des fêtes, école, maison d'accueil pour personnes âgées…
- 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 logements de fonction, à condition :
  - qu'elles soient destinées aux logements ou à l'hébergement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement du service,
  - qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités sinon en harmonie avec lui.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'il s'agisse de logement à caractère social (logement locatif ou en accession sociale, logement pour personnes âgées ou à mobilité réduite…)

ARTICLE UE 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 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 voies nouvelles en impasse doivent, 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.
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.
Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée.

ARTICLE UE 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 règlementation 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 règlementation. 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, lorsqu'il est prévu, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la règlementation 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 de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) 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 UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Équipements publics, équipements scolaires, hospitaliers et para-hospitaliers :
Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments :
Les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant, ou futur, des voies et places, ou en retrait, en fonction de l'implantation des constructions ou groupes de constructions voisins.
Dans tous les cas, un recul partiel d'une profondeur d'au moins 5 m est demandé afin de permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 5 m.
La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.
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, tour de séchage…).

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 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. La toiture des volumes principaux des constructions doivent avoir une forme et une ou plusieurs pente(s) de préférence identiques à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, ainsi qu'en cas de constructions mitoyennes.
- 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 seront traitées 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 0,30 m au dessus du niveau du sol.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les brandes et les grillages opaques.

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.
- 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 traditionnel en pierre ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 1m, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, lices…), et/ou doublées d'une haie vive.
  - Un dispositif à claire-voie.

- En bordure de la voie ferrée :

Les clôtures seront constituées d'un grillage d'une hauteur minimale de 2 m. Ce grillage devra impérativement être doublé d'une composition végétale de 4 m minimum de largeur associant arbres et arbustes (cf annexe du présent règlement pour liste des essences végétales préconisées).

- En limites séparatives :
  - En limites séparatives, les clôtures seront constituées de compositions végétales de type haies ou talus bocagers, éventuellement doublées d'un grillage.
  - L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,30 m au dessus du niveau du sol, en soubassement du grillage pourra être autorisée.
  - Des dispositifs opaques en maçonnerie (pierre ou enduite) ou en bois pourront être autorisés sur un linéaire limité correspondant à la moitié du linéaire de chaque limite séparative.

ARTICLE UE 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 de stationnement à prévoir sera évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel et des visiteurs de l'établissement.
Le nombre de places pour les logements sociaux est fixé à 1 place par logement.

ARTICLE UE 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. Ils sont à protéger, à conserver ou à créer : le défrichement y est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.
- Le long de la rocade, une bande boisée de 8 mètres de large sera plantée, uniquement composée d'arbres d'essence locale.
- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement à raison d'au moins 20% de la surface totale de l'unité foncière (cf annexe du présent règlement pour liste des essences végétales préconisées). Ils seront plantés à raison de un arbre de haut jet par 100 m² de la surface totale de terrains, la bande boisée prévue à l'alinéa précédent est comprise dans ce quota.
- La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux, etc.), de laurier palme *(Prunus laurocerasus*) ou de résineux (type thuya, cyprès, etc.) est interdite sur voie publique.
- Sauf impératifs techniques (présence de réseaux souterrains), les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les parties non circulées seront engazonnées ou plantées d'arbustes.
- Les espaces de circulation et de stationnement privatifs assureront la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc.
- La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences bocagères pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grand volume.
- Haies et boisements repérés en application de l'article L 123-1-5-III-2 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, visant notamment à ouvrir les espaces boisés au public (sentiers, aires de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, etc.) y sont autorisés.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE UE 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour tout projet de construction avec raccordement aux réseaux, ou pour tout projet d'aménagement (sous forme de lotissement, ZAC, permis groupé, etc.) il sera prévu des gaines en attente (en fonction des besoins) pour la mise en place ultérieure de la fibre optique.

- TITRE II -
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES DITES U

Chapitre 5 : Dispositions applicables à la ZONE UY

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UY est une zone urbaine où doivent trouver place les activités économiques (artisanat, industries) qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone. Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont incluses dans le corps des bâtiments d'activités.

Elle comprend :

- un **secteur UYc** où sont autorisées les activités à vocation artisanales, commerciales, tertiaires, ainsi que les équipements d'intérêt général.

ARTICLE UY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DE TOUTE NATURE AUTRES QUE CELLES AUTORISEES A L'ARTICLE UY2.

II - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL MENTIONNEES A L'ARTICLE 6 DES DISPOSITIONS GENERALES.

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 ou artisanaux.
- Les constructions à usage de bureaux, les entrepôts.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs de stationnement.
- Les installations d'intérêt général.
- L'extension des activités commerciales existantes.
- Les locaux destinés à une activité de commerce, sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité industrielle ou artisanale et que leur surface soit inférieure à 10% de l'emprise au sol du bâtiment et limitée à 299 m².
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire et de ferroutage.

II - DANS LE SECTEUR UYC SONT ADMIS :

- Les constructions destinées à abriter les établissements artisanaux et commerciaux.
- Les constructions à usage de bureaux.
- Les parcs de stationnement.
- Les installations d'intérêt général.

III - En outre, sont admis sous conditions :

- Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

- L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence est directement liée et indispensable aux installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - qu'il soit positionné sur le terrain d'assiette de l'établissement concerné ;
  - qu'il soit intégré au bâtiment d'activité ;
  - que sa surface de plancher n'excède pas 50 m² ;
  - que les logements situés dans les secteurs affectés par le classement en infrastructure sonore des voies soient conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983 et de l'arrêté du 6 novembre 2000 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs.

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 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 voies nouvelles en impasse doivent, 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.
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.
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 règlementation sanitaire en vigueur.

ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle 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 règlementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par le 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.
Tout raccordement ou rejet vers le milieu naturel est interdit.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la règlementation 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 obligatoire. De même, des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) 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.

ARTICLE UY 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies de la chaussée la plus proche, avec les reculs minimum suivants :

- 100 m pour la RN12 en dehors des espaces urbanisés et en l'absence de projet urbain (article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme) ;
- 50 m pour la RN12 en présence de projet urbain ;
- 75 m pour la RD9 et pour la RD712, du rond-point de Kerhollo au rond-point avec la RD787 (commune de PABU) ;
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions pour la RD712, du rond-point de Kerhollo vers le Sud ;
- 15 m pour la RD86 et les autres voies ;
- 12 m pour la voie SNCF.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et ferroviaires ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 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.

ARTICLE UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 5 m.
La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.
Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ferroviaires ainsi que les installations et équipements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications…).

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 totale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 15 m, sauf en cas d'extension d'un bâtiment existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. où elle pourra atteindre, pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, silos, cuves, ponts roulants, antennes et candélabres…

ARTICLE UY 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à édifier dans la zone et l'aménagement de leurs abords devront être compatibles avec le cahier de recommandation joint en annexe au présent règlement.

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 : mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, puits perdu, 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. ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect de paysages naturels ou urbain ainsi que leur 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.
Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs

- du type de clôtures

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. Dans ces conditions, les constructions nouvelles doivent s'implanter parallèlement à une des limites séparatives au moins, de préférence par rapport à la limite sur voie publique ou privée. Il pourra être dérogé à ce principe en cas d'intégration dans la construction de dispositif utilisant des énergies renouvelables et nécessitant une orientation différente du bâtiment.
- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, au paysage local.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume, de matériaux. Dans ces conditions, les constructions doivent privilégier les volumes simples, perpendiculaires entre eux et sans décrochements inutiles, les locaux techniques, de stockage ou d'exposition doivent de préférence être intégrés au bâtiment principal.
- Les couleurs des matériaux de parements (enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- Tous les bâtiments réalisés devront comporter un minimum de 75% des murs :
    - soit en bardages extérieurs, soit en mur, et auront une couleur faisant partie de la famille dite « 7 et/ou 8 » du nuancier des couleurs RAL, à savoir du n°7000 (petit gris) au n°7047 (télégris4) et /ou du n°8000 (brun vert) au n°8028 (brun terre) ;
    - soit en matériaux naturels (pierre, bois) et devront garder leur teinte d'origine.

3. CLOTURES

La demande d'autorisation de clôture devra être jointe à la demande de permis de construire.
Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement : le choix des clôtures en termes de matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande de permis de construire.
Un cadre paysager particulièrement qualitatif devra être intégré à la conception de l'aménagement de la zone quant au traitement des abords des voies.
Les clôtures réalisées par les constructeurs en retrait de l'aménagement paysager réalisé sur l'espace public devront s'harmoniser avec celui-ci.
Les clôtures minérales opaques sont interdites à l'exception des sous-bassements qui sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 0,50 m. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

En limites séparatives :

Les clôtures séparatives espaces publics / espaces privés seront constituées d'un grillage rigide en treillis soudé plastifié de couleur vert foncé, doublé ou non d'une haie vive côté voirie dont la liste est visée en annexe. La haie vive doublant le grillage est prescrite pour les clôtures jouxtant des constructions à usage principal d'habitation situé en contact immédiat de la zone.

En limites sur place et voies publiques ou privées :

- Le recours aux clôtures ne doit pas être systématique et le type de clôture retenu doit être fonction de l'activité projetée.
- Si un dispositif de clôture est jugé nécessaire par le constructeur, il sera constitué d'un grillage de couleur vert foncé de hauteur maximale 2 mètres et constitué de panneaux en treillis soudé plastifié. Ce dispositif soudé rigide devra impérativement être noyé dans une haie végétale constituée d'essences locales implantée côté voirie, dont une liste est indiquée dans le cahier de recommandations.
- Les haies mono-spécifiques, de type thuya ou lauriers sont proscrites.
- Le traitement par fossé (principe du saut de loup) doit être favorisé.

4. ENSEIGNES, PRE-ENSEIGNES ET SIGNALETIQUE DES ACTIVITES

Le permis de construire devra faire figurer la localisation, la nature, les dimensions, le choix des matériaux ainsi que les couleurs des enseignes, pré-enseignes et panneaux publicitaires.
Le signalement de chaque entreprise pourra uniquement se faire au travers de deux dispositifs :
- enseignes sur façades : elles ne pourront pas se situer au-dessus de la façade ou dépasser l'acrotère ou la sablière. Elles ne pourront occuper plus d'1/3 du linéaire de façade. Des dispositions différentes pourront être admises si l'enseigne présente un caractère esthétique ou artistique volontairement marqué et motivé.

La hauteur maximale (1 mètre) des lettrages devra être en relation avec les dimensions du bâtiment. Les enseignes lumineuses sont proscrites.
Les coloris ne devront pas présenter de teintes trop agressives ;
- structure-totem : ses dimensions seront limitées à une hauteur de 4 mètres par rapport au sol naturel et une largeur de 1mètre. Elle pourra être installée en bord de voie au niveau de l'accès au terrain support de la construction, en recul de 2 mètres par rapport à la limite de propriété, pour signaler les noms, coordonnées et activités de l'entreprise.
- les panneaux publicitaires et pré-enseignes seront strictement interdits.
D'une manière générale la pose de dispositifs d'enseignes, pré enseignes ou de publicités devra être conforme à la réglementation nationale.

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.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

Les groupes de garages et les aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles. L'aménagement des aires de stationnement devra s'inspirer des propositions apparaissant dans le cahier de recommandations joint en annexe. Elles pourront ainsi être agrémentées de plantations diverses et notamment d'arbres tiges, et délimitées par des structures végétales de type haies basses ou couvre sols.

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, adaptées à l'environnement. La plantation de peupliers, saules et résineux en haie est interdite en limite de voie publique ou privée, et déconseillée en limites séparatives.
- Aucune aire de stockage ne sera autorisée en façade sur la RN 12, ni dans la marge de recul par rapport à la RN12, ni en façade de cette voie. D'une manière générale, les aires de stockages ne pourront se situer en façade principale des lots. Elles seront implantées de préférence sur la façade opposée des constructions ou sur les parties latérales.
- Par ailleurs, les aires de stockage ou de dépôt devront s'accompagner d'un traitement paysager permettant d'en atténuer l'impact visuel. Le volet paysager du Permis de Construire devra décrire et représenter l'aménagement et la destination des espaces non bâtis.
- La totalité des espaces verts (y compris les places de stationnement perméabilisées (engazonnées ou sablées) d'une parcelle devra représenter au minimum 20% de la surface de la parcelle.
- Le nombre d'arbres plantés sera au minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surfaces engazonnées.
- Des écrans végétaux doivent masquer les aires de stockage et dépôts extérieurs.
- Les essences utilisées seront choisies dans le cahier de recommandation joint en annexe.
- Les talus périphériques existants seront obligatoirement préservés, tout comme les plantations qu'ils supportent. Il est par ailleurs fortement recommandé de prolonger ou de renforcer cette trame bocagère, en harmonie avec l'aménagement paysager des terrains.
- Haies et talus plantés repérés en application de l'article L 123-1-5-III-2 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.

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

Non règlementé.

ARTICLE UY 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE UY 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour tout projet de construction avec raccordement aux réseaux, ou pour tout projet d'aménagement (sous forme de lotissement, ZAC, permis groupé, etc.) il sera prévu des gaines en attente (en fonction des besoins) pour la mise en place ultérieure de la fibre optique.

- 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.

   Aucune zone 2AU n'est définie au P.L.U. de Saint-Agathon.

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 (cf Chapitre suivant).
   - Soit sous réserve de l'extension d'équipements, en respectant les prescriptions des articles du présent règlement (cd Chapitre suivant).
   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 un **secteur 1AUe** où sont autorisés les installations et équipements publics ou collectifs.
   Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.
   Les équipements d'infrastructure n'existent pas et sont à la charge du pétitionnaire.

- TITRE III -
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

Dispositions applicables à la ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I – SONT INTERDITES :

- EN SECTEUR 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 SECTEUR 1AUe, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DE TOUTE NATURE, AUTRES QUE CELLES LIEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU COLLECTIFS.
- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL MENTIONNEES A L'ARTICLE 6 DES DISPOSITIONS GENERALES.

NOTAMMENT :

- Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Le stationnement isolé des caravanes, roulottes, camping-cars ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée, sur terrain non bâti.

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

I – EN SECTEUR 1AU SONT ADMISES :

- Les constructions :
  - d'habitation et leurs extensions,
  - hôtelières,
  - commerciales et artisanales non génératrices de nuisances (sonores, olfactives, etc.),
  - à vocation d'équipements collectifs,
  - 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.

PAR AILLEURS, PEUVENT ETRE ADMIS :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que droguerie, laveries, etc.
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnements et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- 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 ECONOME DU SOL ET LA MIXITE SOCIALE :

- La mise au point d'un plan d'aménagement global, concerté par la commune, se référant aux orientations d'aménagement et de programmation éventuellement définies au P.L.U. (à respecter dans l'esprit).
- L'intégration des futurs quartiers au milieu naturel ou urbain environnants : en assurant la continuité des cheminements, en relation notamment avec les équipements (scolaires, administratifs,

commerciaux...), existants ou à créer, et les continuités vertes ; en prenant en compte les caractéristiques des terrains à aménager.

- Une densité minimum de logements à raison de 14 logements/ha lorsque l'opération se situe en première couronne du centre-bourg (secteur 1AU3) ou 12 logements/ha pour les autres secteurs (secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU4).
- Toute nouvelle opération, telle que définie dans le Code de l'Urbanisme, qui prévoit la création de plus de 8 logements neufs, doit comporter au minimum 22% de logements locatifs sociaux. Les logements locatifs sociaux visés par l'objectif de mixité sociale de 22% de la production neuve sont les logements financés selon la programmation figurant au PLH en vigueur.
  La mise en œuvre de cette disposition s'applique pour les opérations de logements neufs. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux, ne sont pas concernés par ce dispositif.
  Le pourcentage de 22% s'applique à chaque permis de construire isolé, ou à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, …). En cas d'opérations mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part consacrée au logement. Ce pourcentage s'applique au nombre de logements. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.
- Une typologie de logements diversifiée comprenant par exemple des logements en bande ou intermédiaires (logements superposés avec accès indépendants), des petits logements collectifs et des lots libres destinés à la construction de logements individuels.

II – EN SECTEUR 1AUe SONT ADMISES :

- Les constructions destinées à abriter les établissements liés et nécessaires au fonctionnement et au développement des services publics ou collectifs tels que centre de secours principal, ateliers municipaux, salle polyvalente, salle des fêtes, école, maison d'accueil pour personnes âgées…
- 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 aux logements ou à l'hébergement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement du service,
  - qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités sinon en harmonie avec lui.

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 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 voies nouvelles en impasse doivent, 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.

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

Pour le secteur 1AU2, la création d'accès individuels directs est interdite depuis la RD9.

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 règlementation sanitaire en vigueur.

ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la règlementation. 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, lorsqu'il est prévu, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la règlementation 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 ou de l'aménageur.
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.
Pour tout projet, il est demandé une gestion des eaux pluviales à la parcelle
En outre, pour tout projet, et sous réserve d'une validation technique et financière (étude de sol notamment), il est demandé de mettre en place un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle, au moyen d'un dispositif adapté à l'opération et au terrain (puit perdu, citerne,..). Une étude spécifique dimensionnera ces dispositifs.
De même, des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) 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.

Dans le secteur 1AUe :
Des solutions de gestion – rétention – pré traitement des eaux de pluie doivent être apportées ainsi que des solutions visant à limiter l'imperméabilité des espaces extérieurs.

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 (sauf le secteur 1AU2) :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant, ou futur, des voies et places, ou en retrait, en privilégiant une homogénéité le long d'une même voie et un ensoleillement optimum des futures constructions ; ceci afin d'assurer la cohérence urbaine des opérations d'ensemble. Des dispositions particulières peuvent être autorisées dans la mesure où il s'agit d'une opération présentant une unité de conception architecturale, et dans la mesure où elle présentera un plan de masse d'implantation justifiant la bonne insertion du projet dans le tissu environnant.

Dans le secteur 1AU2 :

Les constructions peuvent être édifiées :

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

Les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques…) sont interdites dans une bande de 35 mètres comptée depuis l'axe des RD9. 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 réseaux d'intérêt public.

Dans le secteur 1AUe :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 m minimum par rapport à l'axe des voies.
Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, services sociaux en dehors des voies à grand débit pourront être implantés à 5 mètres de l'alignement.

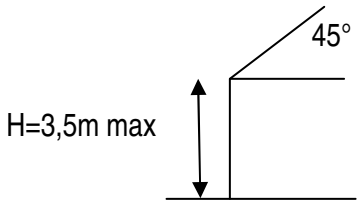
ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Dans les secteurs 1AU :

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou en retrait minimum de 1,90 mètre.
En limite séparative, le gabarit maximal suivant devra être respecté :



Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises, ou imposées, 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, ou en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines, de la configuration des parcelles ou de leur orientation vis-à-vis de l'ensoleillement.
- Pour des opérations d'ensemble comportant un plan masse compatible avec le caractère urbain de la zone.

- Pour maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation.
- 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, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Dans le secteur 1AUe :
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 la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 5 m.
La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.
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, tour de séchage…).

ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur 1AU2, une distance d'au moins 4m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs 1AU (sauf le secteur 1AU2) :
La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10,50 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère), ou bien 3 niveaux.
La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 m à l'égout du toit.
Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. SI le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.
Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux existants.

Dans le secteur 1AU2 :
La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère), ou bien 2 niveaux.
La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.

Dans les secteurs 1AUe :
Il n'est pas fixé de règles particulières.

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. La toiture des volumes principaux des constructions doivent avoir une forme à une ou plusieurs pente(s) de préférence identique(s) à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, ainsi qu'en cas de constructions mitoyennes.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers, carports … seront traitées 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 0,30 m au dessus du niveau du sol.
- 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.
- 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,
  - Un muret traditionnel en pierre ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 1m, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, lices…), doublées ou non d'une haie vive.
  - Un dispositif à claire-voie.

- En limites séparatives :

L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,30 m au dessus du niveau du sol, en soubassement du grillage pourra être autorisée.

Des dispositifs opaques en maçonnerie (pierre ou enduite) ou en bois pourront être autorisés sur un linéaire limité correspondant à la moitié du linéaire de chaque limite séparative.

Dans le secteur 1AUe :

- Les espaces extérieurs et notamment les aires de stationnement sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - La réduction des emprises des voies de circulation qui doivent être recouvertes d'une couche de roulement.
  - L'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux notamment pour les emprises de stationnement et les circulations piétonnes.
  - La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les clôtures, côté voie ferrée, seront constituées d'un grillage d'une hauteur minimale de 2 m. Ce grillage devra impérativement être doublé d'une composition végétale de 4 m minimum de largeur associant arbres et arbustes (cf annexe du présent règlement pour liste des essences végétales préconisées).
- En limites séparatives, les clôtures seront constituées de compositions végétales de type haies ou talus bocagers, éventuellement doublées d'un grillage.

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.

Dans le secteur 1AU :

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1) Habitations collectives, y compris changement d'affectation : Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement et 1 emplacement vélo par logement.
2) Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation : Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).
3) Constructions à usage de bureau : Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
4) Constructions à usage commercial : Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m².
5) Constructions à usage artisanal : Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher, ou d'emprise au sol, construite.
6) Constructions à usage d'hôtel et de restaurant : Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.

7) Modalités d'application:
   En cas d'impossibilité architecturale eu 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 articules R332.17 à R332.23 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parc public de stationnement.
   Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Dans les secteurs 1AUe :

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

ARTICLE 1AU 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. Ils sont à protéger, à conserver ou à créer : le défrichement y est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.
- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses.
- Les espaces de circulation et de stationnement privatifs assureront la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc.
- Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.
- Haies et boisements repérés en application de l'article L 123-1-5-III-2 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, visant notamment à ouvrir les espaces boisés au public (sentiers, aires

de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, etc.) y sont autorisés.

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.

Dans le secteur 1AUe :

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement à raison d'au moins 20% de la surface totale de l'unité foncière (cf annexe du présent règlement pour liste des essences végétales préconisées).
- La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux, etc.), de laurier palme *(Prunus laurocerasus*) ou de résineux (type thuya, cyprès, etc.) est interdite sur voie publique.
- Sauf impératifs techniques (présence de réseaux souterrains), les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les parties non circulées seront engazonnées ou plantées d'arbustes.
- La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences bocagères pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grand volume.

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

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE 1AU 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour tout projet de construction avec raccordement aux réseaux, ou pour tout projet d'aménagement (sous forme de lotissement, ZAC, permis groupé, etc.) il sera prévu des gaines en attente (en fonction des besoins) pour la mise en place ultérieure de la fibre optique.

- 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.

La zone A comprend :

- des secteurs **Ah** correspondant à l'habitat diffus en campagne.
- des secteurs **Ay** correspondant aux activités existantes isolées en campagne.

Dans ces secteurs Ah et Ay, l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, donc de préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants.

- des secteurs **Atf**, correspondant aux terrains familiaux occupés par les gens du voyage.
- des secteurs **Aa** où les constructions sont interdites.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités agricoles ou non mentionnés dans l'article A 2 ci-dessous ;
- Le stationnement isolé des caravanes, roulottes, camping-cars ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée sur des parcelles de terrain non bâties, sauf en secteur Atf.

II – EN OUTRE, DANS LES SECTEURS Aa, SONT INTERDITES :

- Toutes constructions, à l'exception des extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. et des clôtures, abris et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être aisément démontables, et à l'exclusion toutefois de celles destinées à recevoir des élevages générateurs de nuisances.

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

I - SONT ADMIS

1°) Dans l'ensemble de la zone A, secteurs compris :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, y compris l'habitation de l'agriculteur et ses annexes ;

- 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 de la partie nouvelle n'excède pas 40 m², 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 nécessaires à des 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, service ferroviaire etc.), ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles

sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Au sein de la trame verte et bleue, telle que schématisée au PADD, les extensions, constructions et installations liées au développement des exploitations agricoles existantes sont admises. Les constructions et installations autorisées devront être compatibles avec le bon état des continuités écologiques.

2°) Dans les secteurs Ah :
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que l'emprise au sol de la partie nouvelle n'excède pas 50 m² 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 cumulée ;
- 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 l'emprise au sol de la partie nouvelle n'excède pas 50 m² et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement et du respect de l'article L 111-3 du Code Rural.

3°) Dans les secteurs Ay :
- L'aménagement et l'extension limitée des établissements industriels ou 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.

4°) Dans les secteurs Atf:
Est autorisé l'aménagement de terrains familiaux permettant l'implantation de caravanes et installations liées selon les conditions suivantes :
- La caravane constitue le mode d'habitat permanent de leur utilisateur ;
- L'aménagement, l'extension, le changement d'affectation de construction existante ou la création de bâtiment à condition que l'emprise au sol cumulée ne dépasse pas 40 m2 maximum par unité foncière de terrain familial, et que sa vocation soit complémentaires à l'accueil des caravanes ;
- Toutes dispositions soient prises en matière de desserte par les réseaux (électricité, eau potable, …) et notamment d'assainissement.

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 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 voies nouvelles en impasse doivent, 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.
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.
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 règlementation sanitaire en vigueur.

ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle et terrains familiaux, 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 règlementation. 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 et les terrains familiaux devront 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, lorsqu'il est prévu, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la règlementation 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.
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 de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) 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 :
L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

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 ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux…) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales ou routes nationales, bande dont la largeur est de :

- 100 m pour la RN12 ;
- 75 m pour la RD9 et pour la RD712, du rond-point de Kerhollo au rond-point avec la RD787 (commune de PABU) ;
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions pour la RD712, du rond-point de Kerhollo vers le Sud ;
- 15 m pour la RD86.

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 ;
- aux terrains familiaux.

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 départementales 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 départementales dont les marges de recul sont normalement de 75 m.

Le long des autres voies, les constructions, ainsi que les autres occupations du sol visées à l'article A2§4 devront s'implanter à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies ou places publiques (alignement existant ou futur tel que reporté aux documents graphiques).

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.

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 ou du logement 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 maximale des constructions à usage d'habitation liées ou non à l'activité agricole est fixée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, ou bien deux niveaux.
La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.
Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux existants.
Aucune règle particulière n'est prescrite pour les constructions à usage d'activité agricole.
En secteurs Ay, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder la hauteur des bâtiments existants.

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. La toiture des volumes principaux des constructions doivent avoir une forme et une (des) pente(s) identiques à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, ainsi qu'en cas de constructions mitoyennes.
- 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.

C- Terrains familiaux : sans objet.

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 0,30 m au dessus du niveau du sol.
- 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, d'une hauteur maximale de 1,50m, et de 2m pour les secteurs Atf
- Un grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- Un muret traditionnel de pierres sèches, d'une hauteur maximale de 1 m,

En outre, pour les secteurs Ah et Ay :
Au sein des corridors écologiques, tels que schématisés au PADD, composant la trame verte et bleue, les grillages éventuels devront ménager des passages dans les clôtures pour la petite et moyenne faune.

3. REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS EN PIERRE :
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 murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.
- 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.
- 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, et intégrés à celle-ci. 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.
- 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 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. Ils sont à protéger, à conserver ou à créer : le défrichement y est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.
- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses.
- Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.
- Les espaces de circulation et de stationnement privatifs assureront la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc.
- Haies et boisements repérés en application de l'article L 123-1-5-III-2 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, visant notamment à ouvrir les espaces boisés au public (sentiers, aires de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, etc.) y sont autorisés.
- Afin de faciliter l'intégration des bâtiments agricole et des terrains familiaux 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, ainsi que des terrains familiaux.

En outre, pour les secteurs Ah et Ay :
Au sein des corridors écologiques, tels que schématisés au PADD, constituant la trame verte et bleue, les espaces libres respecteront dans la mesure du possible les caractéristiques suivantes :

- Planter les jardins, à raison de 10 m maximum entre 2 arbres et en privilégiant les essences autochtones (essences bocagères et fruitières).
- Utiliser des techniques de désherbage raisonné et conserver des espaces « sauvages ».

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

Non règlementé.

ARTICLE A 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE A 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour tout projet de construction avec raccordement aux réseaux, ou pour tout projet d'aménagement (sous forme de lotissement, ZAC, permis groupé, etc.) il sera prévu des gaines en attente (en fonction des besoins) pour la mise en place ultérieure de la fibre optique.

- 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 situé dans des espaces naturels. Dans ces secteurs, l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, donc de préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants.
- un secteur **Nc**, autorisant les installations et constructions liées aux activités hippiques et équestres.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions et installations de toute nature sauf application de l'article N 2 ;
- Les opérations d'aménagement de toute nature sauf application de l'article N 2 ;
- Le stationnement isolé des caravanes, roulottes, camping-cars ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée sur des parcelles de terrain non bâties ;
- L'ouverture de mines et carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières ;
- Les aménagements et installations liés à l'exercice des sports mécaniques ;
- Les occupations et utilisations du sol autres mentionnées à l'article 6 des dispositions générales.

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 la zone N et ses différents secteurs :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement des bassins de rétention des eaux pluviales prévus par le Schéma Directeur des Eaux Pluviales de Guingamp Communauté.

1°) Dans les secteurs Nh :

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que l'emprise au sol de la partie nouvelle n'excède pas 50 m² 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 cumulée ;
- 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 l'emprise au sol de la partie nouvelle n'excède pas 50 m² et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement et du respect de l'article L 111-3 du Code Rural.
- Pour les constructions soumises aux risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol listées ci-avant pourront être autorisées sous réserve que :
    - Les modifications de l'état de surface du sol ne gênent pas le libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement,
    - Ces travaux ne conduisent pas à une augmentation des risques pour les personnes.

3°) Dans le secteur Nc :

- Les constructions et installations liées aux activités hippiques et équestres.

En outre, au sein de la trame verte et bleue, telle que schématisée au PADD, les constructions et installations autorisées devront être compatibles avec le bon état des continuités écologiques.

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 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 voies nouvelles en impasse doivent, 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.
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.
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 règlementation 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.

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 règlementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par le 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, lorsqu'il est prévu, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la règlementation 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.

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 de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) 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 :

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIOUES 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 ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux…) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales ou routes nationales, bande dont la largeur est de :

- 100 m pour la RN12 ;
- 75 m pour la RD9 et pour la RD712, du rond-point de Kerhollo au rond-point avec la RD787 (commune de PABU) ;
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions pour la RD712, du rond-point de Kerhollo vers le Sud ;
- 15 m pour la RD86.

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.

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 départementales 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 départementales dont les marges de recul sont normalement de 75 m.

Le long des autres voies, les constructions devront s'implanter à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies ou places publiques (alignement existant ou futur tel que reporté aux documents graphiques).

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.

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 !imite 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 ouvrages 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.

En tout état de cause, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, ou bien deux niveaux.
La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux existants.
En secteurs Nc, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder la hauteur des bâtiments existants.

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. La toiture des volumes principaux des constructions doivent avoir une forme et une (des) pente(s) identiques à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, ainsi qu'en cas de constructions mitoyennes.
- 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 0,30 m au dessus du niveau du sol.
- 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 1,50m,
- Un grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- Un muret traditionnel de pierres sèches, d'une hauteur maximale de 1 m,

En outre, pour les secteurs Nh :
Au sein des corridors écologiques, tels que schématisés au PADD, composant la trame verte et bleue, les grillages éventuels devront ménager des passages dans les clôtures pour la petite et moyenne faune.

3. REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS EN PIERRE :

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 murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.
- 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.
- 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, et intégrés à celle-ci. 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. Ils sont à protéger, à conserver ou à créer : le défrichement y est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses.
- Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.
- Les espaces de circulation et de stationnement privatifs assureront la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc.
- Haies et boisements repérés en application de l'article L 123-1-5-III-2 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, visant notamment à ouvrir les espaces boisés au public (sentiers, aires de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, etc.) y sont autorisés.

En outre, pour les secteurs Nh :

Au sein des corridors écologiques, tels que schématisés au PADD, constituant la trame verte et bleue, les espaces libres respecteront dans la mesure du possible les caractéristiques suivantes :

- Planter les jardins, à raison de 10 m maximum entre 2 arbres (en prenant également en compte les arbres situés sur les parcelles voisines) et en privilégiant les essences autochtones (essences bocagères et fruitières).
- Utiliser des techniques de désherbage raisonné et conserver des espaces « sauvages ».

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

Non règlementé.

ARTICLE N 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE N 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour tout projet de construction avec raccordement aux réseaux, ou pour tout projet d'aménagement (sous forme de lotissement, ZAC, permis groupé, etc.) il sera prévu des gaines en attente (en fonction des besoins) pour la mise en place ultérieure de la fibre optique.

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 : EMPLACEMENTS 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 pouvent 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 oeuvre 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. 313-15du 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.

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 FEREDEC)
- 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 (Pryrus pyraster)
- 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	*Baccharis halimifolia L.*	**IA**
Ficoïde comestible, Griffe de sorcière	*Carpobrotus edulis (L.) N.E.Br. (inclus C. acinaciformis)*	**IA**
Herbe de la Pampa	*Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.*	**IA**
Crassule de Helms	*Crassula helmsii (Kirk) Cockayne*	**IP**
Elodée dense	*Egeria densa Planch.*	**IP ?**
Elodée crépue	*Lagarosiphon major (Ridl.) Moss*	**IP**
Lentille-d'eau minuscule	*Lemna minuta Kunth / L. turionifera landolt*	**IA**
Jussie / Ludwigie à grandes fleurs	*Ludwigia peploides / (Kunth) P.H.Raven / L. uruguayensis (Cambess.) H.Hara*	**IA**
Myriophylle du Brésil	*Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.*	**IP**
Laurier-cerise ou Laurier-palme	*Prunus laurocerasus L.*	**IP**
Renouée du Japon / R. de Sakhaline / R. à épis nombreux	*Reynoutria japonica Houtt. / R. sacchalinensis (F.Schmidt) Nakai / Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn. et leurs hybrides*	**IA**
Rhododendron de la mer Noire, R. des parcs	*Rhododendron ponticum L.*	**IP**
Spartine à fleurs alternes	*Spartina alterniflora Loisel.*	**0**
Ailante	*Ailanthus altissima (Mill.) Swingle*	**AS**
Ail à tige triquêtre	*Allium triquetrum L.*	**IP**
Ambroisie à feuilles d'Armoise	*Ambrosia artemisiifolia L.*	**AS**
Aster lancéolé	*Aster lanceolatus Willd.*	**AS**
Azolla fausse filicule	*Azolla filiculoides Lam.*	**IP**
Bident feuillé	*Bidens frondosa L.*	**IP ?**
Buddléia de David / Arbre aux papillons	*Buddleja davidii Franch.*	**IP**
Claytonie perfoliée, Pourprier d'hiver	*Claytonia perfoliata Donn ex Willd.*	**AS**
Vergerette à fleurs nombreuses / V. de Sumatra	*Conyza floribunda Kunth / C. sumatrensis (Retz.) E.Walker*	**IP ?**
Cotule pied-de-corbeau	*Cotula coronopifolia L.*	**AS**
Elodée de Nuttall, E. à feuilles étroites	*Elodea nuttalii (Planch.) H.St.John*	**AS**
Impatiente de l'Himmalaya	*Impatiens glandulifera Royle*	**AS**
Impatiente à petites fleurs / I. de Balfour	*Impatiens parviflora DC. / Impatiens balfouri Hookf.*	**0 ?**

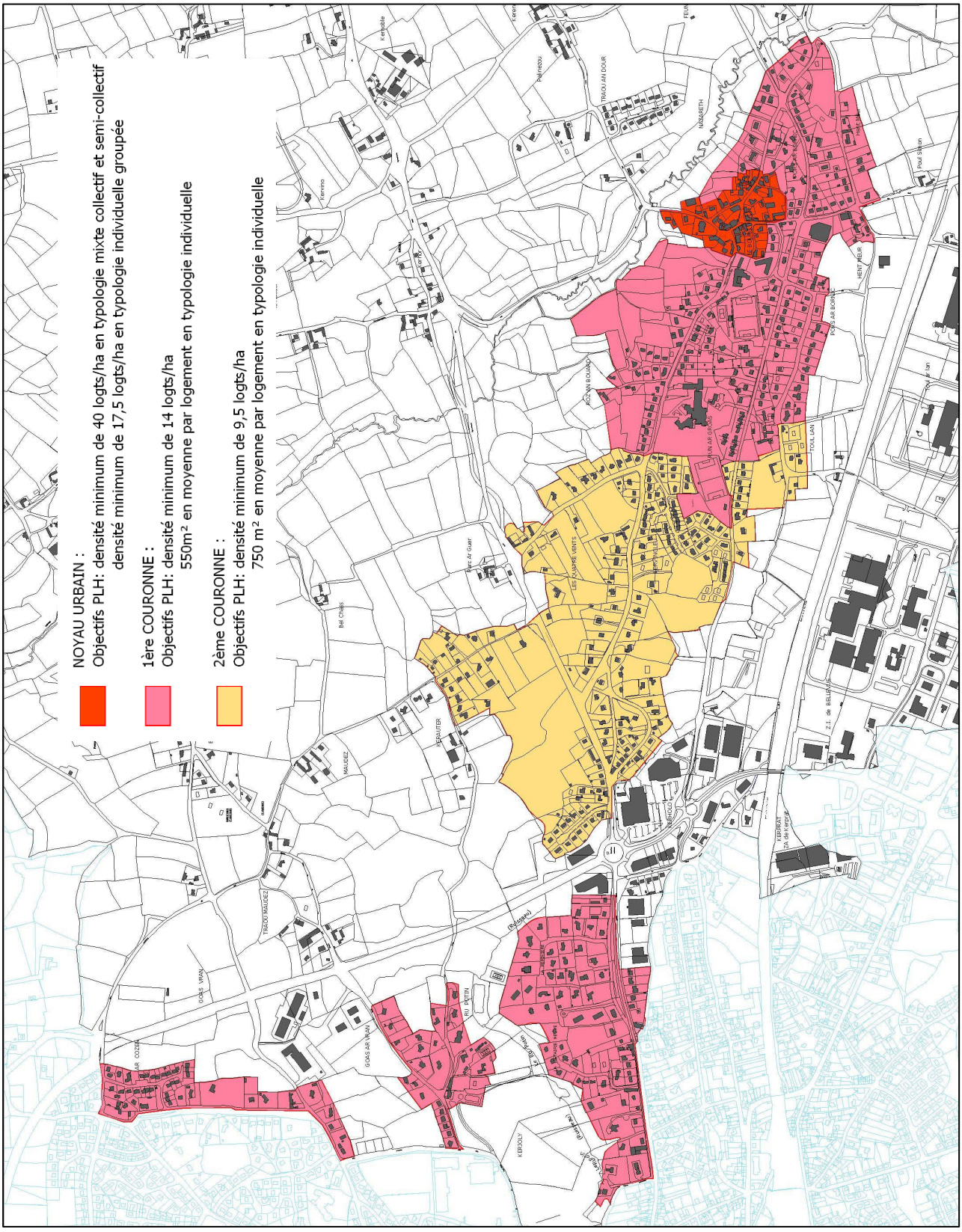
Herbe de Dallis, Millet Bâtard	*Paspalum dilatatum Poir.*	**AS**
Paspale à deux épis	*Paspalum distichum L.*	**AS**
Pétasite odorant / Grand Pétasite	*Pétasites Fragans (Vill.) Presl / P.hybridus (L.) Gaertn., Mey.&Scherb.*	**IP**
Robinier faux-acacia	*Robinia pseudoacacia L.*	**IP**
Séneçon du Cap	*Senecio inaequidens DC.*	**IP**
Sporobole tenace	*Sporobolus indicus (L.) R.Br.*	**IP ?**
Aster de Virginie	*Aster novi-belgii L.*	**AS**
Bident à feuilles connées	*Bidens connata Muhlenb. ex Willd.*	**AS**
Vergerette du Canada	*Conyza canadensis (L.) Cronquist*	**AS**
Pas de nom français répertorié	*Elaeagnus macrophylla Thunb. / angustifolia L.*	**AS**
Elodée du Canada	*Elodea canadensis Michx.*	**AS**
Berce du Caucase	*Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier*	**AS**
Lyciet commun	*Lycium barbarum L.*	**AS ?**
Onagre bisannuelle / Onagre à sépales rouges	*Oenothera biennis L. / Oenothera erythrosepala Borbas*	**AS ?**
Vigne vierge	*Parthenocissus quinquefolia (L.) Planch.*	**AS ?**
Solidage géant / Solidage du Canada	*Solidago gigantea Aiton / S. canadensis 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)	*Spartina x townsendii n-var. anglica (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.*

ANNEXE n° 3 : REGLES DE DENSITE DEMANDEES PAR LE PLH DE GUINGAMP COMMUNAUTE



ANNEXE n° 4 : CAHIER DE RECOMMANDATIONS POUR LES PARCS D'ACTIVITES DE GUINGAMP COMMUNAUTE