

Département des Côtes-d'Armor
Commune de Saint-Denoual

PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision n°1

Pièce n°3 : Règlement
a) Règles

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du 23/08/04
Le Maire,

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration du POS	le 27.02.84	le 12.05.87	le 03.12.90
Révision n°1/ Élaboration du PLU	le 05.07.01	le 22.01.04	le 23.08.04

Paysages de l'Ouest

33 boulevard Einstein
44300 NANTES
Tél: 02.40.76.56.56
Fax: 02.40.76.01.23

U 222

E-mail: paysages.de.louest@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	7
CHAPITRE 1. REGLES APPLICABLES AU SECTEUR U.....	9
CHAPITRE 2 : REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UY.....	27
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	46
CHAPITRE 1 : REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS AUR.....	48
CHAPITRE 1B. REGLES APPLICABLES AU SECTEUR AUJR.....	66
CHAPITRE 2. REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS AUS ET AUYS...	85
TITRE 4 : REGLES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	103
REGLES APPLICABLES A LA ZONE A.....	104
TITRE 5 : REGLES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	122
REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS N, NH ET NL.....	123
TITRE 6 : ANNEXES.....	141

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d’application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint-Denoual.

Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l’occupation et à l’utilisation des sols

1°- Conformément à l’article R. 111-1 du Code de l’Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R.111-3-1, R. 111-5 à R.111-13, R.111-14-1, R.111-16 à R.111-20 et R. 111-22 à R.111-24 du Code de l’Urbanisme.

Restent applicables les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.

2°- Aux règles propres du Plan Local d’Urbanisme s’ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment:

- les servitudes d’utilité publique affectant l’occupation ou l’utilisation du sol créées en application de législations particulières et figurant sur les documents annexés au dossier,
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite «Loi d’orientation pour la ville » et ses décrets d’application,
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l’eau » et ses décrets d’application,
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d’application,
- les dispositions des articles L.142-1 et suivants du Code de l’Urbanisme relatifs à l’élaboration et la mise en œuvre par le Département d’une politique de protection, de gestion et d’ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l’Urbanisme.

1°) Les zones urbaines dites « zones U »

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2°) Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l’urbanisation.

3°) Les zones agricoles dites « zones A »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4°) Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

Article 4 – Adaptations mineures

En application de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Article 5 – Cas particuliers

Lorsqu'un immeuble bâti existant 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 immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

La hauteur maximum et le coefficient d'occupation sols des constructions de bâtiments scolaires, socio-éducatifs, sportifs, sanitaires ou hospitaliers ne sont pas limités.

Article 6 – Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques et les bâtiments d'intérêt public suivants sont autorisés dans toutes les zones du plan d'occupation des sols :

- les ouvrages techniques tels que les châteaux d'eau, les pylônes d'installation électrique et radioélectrique, les stations de traitement des eaux, les postes de refoulement, les déchetteries,
- les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public.

Ils sont soumis à des règles différentes pour ce qui concerne les articles 1, 2, 9, 10 et 14 des règles applicables à chaque zone :

Article 1 et 2 : Autorisation d'implanter ces types de bâtiments et d'ouvrages techniques dans toutes les zones.

Article 9 : Pas de surface minimale de construction

Article 10 : Hauteur non limitée

Article 14 : COS non fixé

Les autres normes correspondent aux normes applicables à la zone concernée.

Article 7 – Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de deux ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à la submersion.

Article 8 – Vestiges archéologiques

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique.

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service Régional de l'Archéologie
Avenue Charles Foulon
35700 RENNES

conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

Article 9 – Rappels de procédure

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les changements d'affectation des bâtiments existants sont soumis à permis de construire.
4. Les démolitions peuvent être soumises à permis de démolir en application des articles L. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (les catégories de coupes exemptées d'autorisation préalable sont rappelées en annexe du présent règlement). Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
6. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L. 311-1 à 5 et R. 311-1 à 3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme). En application de l'article R. 421-3-1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.
7. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-1 à 16 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA **ZONE URBAINE**

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone est divisée en deux secteurs :

- Le secteur U dont le caractère dominant est l'habitat individuel, groupé ou isolé, relativement dense.

- Le secteur Uy est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Les règles applicables au secteur U sont présentées dans le chapitre 1 et les règles applicables au secteur Uy sont présentées dans le chapitre 2.

CHAPITRE 1. REGLES APPLICABLES AU **SECTEUR U**

Le secteur U correspond aux secteurs immédiatement constructibles à vocation principale d'habitat.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation d'une zone d'habitat, notamment :

- la création de bâtiments agricoles,
- les installations classées ou non y compris les entrepôts qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme,
- l'ouverture de toute carrière.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisé 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 constructions, n'abritant pas d'activités à nuisances, nécessaires au maintien des exploitations agricoles existantes (hangars agricoles...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 - Voiries et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

La création d'accès nouveaux directs sur les routes départementales doit être limitée, les constructions doivent se desservir par des voies de moindre importance dans la mesure du possible. En dehors de l'agglomération, aucun accès individuel direct sur la RD 768 ne sera autorisé.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article U 4 - Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues dans le zonage d'assainissement.

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

Electricité et téléphone :

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain. Toute extension des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain.

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions avoisinants. En aucun cas, les constructions ne devront être édifiées à l'intérieur des marges de recul éventuellement indiquées au plan.

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière avec un minimum de 3 mètres.

Des dispositions différentes pourront être admises en cas d'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus.

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ou la cuisine, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article U 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions doit s'harmoniser à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

En conséquence :

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3) Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 4) Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Clôtures :

Les clôtures sur rue et, le cas échéant, à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,5 m
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,5 m
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,5 m

Tout autre mode de clôture sur rue et dans les marges de recul est interdite, notamment l'utilisation des plaques de béton préfabriquées.

Toutefois des hauteurs inférieures pourront être imposées pour tenir compte en particulier des différences de niveau entre la voie publique et le terrain à clore.

Les **clôtures entre fonds voisins**, en dehors des marges de recul, ne pourront excéder 2 m de hauteur.

Tout autre mode de clôture est interdit.

Article U 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement,
- pour les commerces, bureaux et autres activités, une place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette affectée à ces activités.

En cas d'impossibilité de réaliser le nombre requis de places de stationnement, il sera fait application des dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme.

Article U 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

CHAPITRE 2 : REGLES APPLICABLES AU **SECTEUR UY**

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uy 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités commerciales, tertiaires, artisanales ou industrielles sont interdites en secteur Uy, notamment :

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - agricole ;
- la création d'installations agricoles,
- les terrains de camping et de caravanning,
- le stationnement isolé des caravanes et d'habitations légères de loisirs,
- l'ouverture de toute carrière.

Article Uy 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les installations classées, à la double condition que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins et qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination.
- Les parcs de stationnement, les aires de jeux et de sports et les installations d'intérêt général à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des établissements.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uy 3 - Voiries et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

La création d'accès nouveaux directs sur les routes départementales doit être limitée, les constructions doivent se desservir par des voies de moindre importance dans la mesure du possible.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Les accès directs pour véhicules sur la RD 768 sont interdits.

Article Uy 4 - Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues dans le zonage d'assainissement.

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

Electricité et téléphone :

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain. Toute extension des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisée en souterrain.

Article Uy 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 25 m de l'axe de la RD 768.

Au droit de la zone d'activité du Beau Pommier, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques,...) sont interdites dans cette marge de recul le long de la RD.

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 (cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, 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 de 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.

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins en retrait de l'alignement des autres voies publiques. Toutefois, une implantation entre 0 et 5 m peut être admise compte-tenu de l'importance de la voie, de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions avoisinants ou dans le cas d'une opération d'ensemble (permis d'aménager par exemple).

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Article Uy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

- 5 m
- à 3 m lorsqu'il s'agit de construction à usage de bureaux ou d'habitation.

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée sous réserve du respect de la législation en vigueur (sécurité incendie notamment).

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Dans tous les cas, quel que soit l'usage des constructions, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article Uy 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Uy 10 - Hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre tout point du faîtage et le point du terrain naturel pris à son aplomb ne peut excéder 12 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, etc...

Article Uy 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

En conséquence :

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

• TRAITEMENT DES ACCES

Les portails et portillons, dont la mise en place est facultative ne pourront excéder 2 m de hauteur. Ils seront de même teinte que la clôture.

• CLOTURES

En façade sur voie et en bordure de la marge de recul sur la RD768, les clôtures, lorsqu'elles sont nécessaires, seront constituées de plantations arbustives sous forme de haie libre, éventuellement accompagnées d'un grillage rigide composé de panneaux soudés de couleur verte, poteaux compris, d'une hauteur maximale de 2 m. Dans ce cas, le grillage sera positionné côté intérieur du lot.

En limite séparative et en fond de lot, les clôtures éventuelles seront constituées d'un grillage rigide, d'une hauteur maximale de 2 m, de couleur verte, poteaux compris. Les haies bocagères existantes en limite de lots, constituées dans le cadre des travaux d'aménagement, seront préservées.

• ENSEIGNES ET PANNEAUX PUBLICITAIRES

Les enseignes seront apposées sur les façades sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment.

Aucun panneau n'est admis dans les espaces libres, ni dans la marge de recul sur la RD 768.

Seules seront autorisées les enseignes se rapportant à l'activité exercée par l'acquéreur. Les enseignes sont limitées à 1 enseigne par façade et au maximum 2 façades par bâtiment.

Les dispositifs pivotants, clignotants ou cinétiques, les messages lumineux défilants sont interdits

Sont recherchées :

- les enseignes en matériaux de qualité, privilégiant le graphisme, les effets de découpe et de transparence, les enseignes figuratives (représentation symbolique d'un objet évoquant l'activité exercée ou les objets vendus).
- l'harmonie en couleurs, matériaux et style des enseignes avec le style du bâtiment.

Les enseignes devront être positionnées sur la façade, sans dépasser de l'acrotère, et respecteront les points suivants :

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

La pose de dispositifs d'enseignes, pré-enseignes ou de publicités devra être conforme à la réglementation nationale. En tout état de cause, en dehors des 2 enseignes autorisées en façade de bâtiment, un seul de ces dispositifs est autorisé par lot.

• ASPECT ARCHITECTURAL

Aspect des matériaux :

- Les constructions projetées utiliseront au maximum 2 matériaux différents (hors produits verriers) choisis de préférence dans la liste suivante : bardages métalliques (tôle laquée, zinc...), bétons lasurés, peints, éventuellement en maçonnerie enduite, bardages ou panneaux de bois (naturel ou composite),
- Les menuiseries seront de préférence en aluminium et de teinte identique au bâtiment.
- Les vitrages réfléchissants sont interdits.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit, ainsi que l'emploi des bardages galvanisés non peints.

Couleurs

- Le nombre de couleurs (d'intensité mesurée) sera limité à 2 pour les façades (hors enseignes ou logos), afin d'éviter des effets de bariolages néfastes à une bonne intégration urbaine et paysagère.
- Les teintes criardes sont à exclure. La gamme de couleurs choisie devra tenir compte de l'environnement naturel et agricole du site.

Volumes et façades :

- Les volumes seront simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux.
- Les pentes éventuelles des toitures seront masquées par un acrotère.
- Le projet présentera un jeu de volumes (volume principal et secondaires) exprimant ses différentes fonctions (bureaux, stockage, atelier...). Ainsi, les façades sur voies, en priorité destinées à l'accueil des visiteurs, présenteront un traitement architectural soigné. Elles ne devront pas composer des murs aveugles, et présenteront des ouvertures afin de constituer une façade urbaine de meilleure qualité.
- Le traitement des façades arrière et latérales sera en harmonie avec celui de la façade principale.
- La création de puits de lumière naturelle à l'intérieur des bâtiments est demandée dans un souci d'économie d'énergie et de confort des usagers.

Article Uy 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) 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. Il doit être prévu au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette affectée aux commerces, bureaux et autres activités.

Article Uy 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- Au minimum 10 % de la surface parcellaire devra rester perméable.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement, notamment les espaces verts prévus dans les Orientations d'Aménagement, seront obligatoirement engazonnées et plantées.
- La rétention des eaux pluviales sera réalisée au moyen d'un bassin de rétention paysagée.
- Les talus bocagers existants seront conservés et entretenus.
- Les espaces de stationnement seront plantés d'arbres-tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

La marge de recul vis-à-vis de la RD 768

- Toute installation est interdite dans la marge de recul sur la RD 768. La plantation d'arbres et/ou arbustes y est obligatoire, conformément aux Orientations d'Aménagement de la zone. Les essences du verger y seront privilégiées, en lien avec le nom du parc d'activités du Beau Pommier et organisées sous forme de bosquets.

Les aménagements paysagers privatifs

- Les espaces verts seront situés en priorité en façade sur voie. Cette frange constitue la vitrine des bâtiments et à ce titre, un traitement végétal de qualité est essentiel pour l'image de chaque société.
- Il conviendra d'éviter de localiser le stationnement entre le bâtiment et la voie d'accès.
- Les aires de stockage seront localisées de façon à minimiser leur visibilité depuis les voies et depuis la RD 768 et seront à masquer par des plantations ou des dispositifs architectures en harmonie avec le bâtiment principal (murets enduits, bardages,...).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article Uy 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES A URBANISER**

La zone AU correspond à des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il existe deux types de secteurs AU :

Les secteurs destinés à être urbanisés à court ou moyen terme : les secteurs AUr sont destinés à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec, et le secteur AUyr, destiné à accueillir des activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales. En plus du règlement, l'aménagement de chaque secteur doit être réalisé conformément aux Orientations d'Aménagement définies dans le présent PLU (pièce n°4) et dans la notice de présentation de la modification n°I du PLU.

Les secteurs destinés à être urbanisés à plus long terme dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLU. : les secteurs AUs, destinés à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat, et le secteur AUys, destinés à accueillir des activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales.

CHAPITRE 1 : REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS AUr

Les secteurs AUr sont des zones naturelles non urbanisées et, en général, non ou insuffisamment équipées. Les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

Ils sont destinés à l'extension du bourg sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone à dominante d'habitat.

L'aménagement de chacun de ces secteurs doit être réalisé conformément aux Orientations d'Aménagement définis dans le présent PLU (pièce n°4).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUr 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation d'une zone d'habitat, notamment :

- la création de bâtiments agricoles,
- les installations classées ou non y compris les entrepôts qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans le secteur,
- l'ouverture de toute carrière.

Sont également interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne respectant pas les Orientations d'Aménagement du secteur présentés dans le présent PLU.

Article AUr 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que sous réserve de respecter les principes d'aménagement présentés dans le présent PLU :

- Les constructions neuves destinées à l'habitat ainsi que celles destinées aux activités artisanales ou commerciales compatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisé 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 constructions, n'abritant pas d'activités à nuisances, nécessaires au maintien des exploitations agricoles existantes (hangars agricoles...) sous réserve qu'elles soient conçues de façon à être aisément démontables.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUr 3 - Voiries et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

La création d'accès nouveaux directs sur les routes départementales doit être limitée, les constructions doivent se desservir par des voies de moindre importance dans la mesure du possible. Aucun accès individuel direct sur la RD 768 ne sera autorisé pour les secteurs 1AUr et 4AUr ; un accès commun pourra être autorisé, conformément aux Orientations d'Aménagement.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article AUr 4 - Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues dans le zonage d'assainissement.

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

Electricité et téléphone :

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain. Toute extension des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain.

Article AUr 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome.

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

Les constructions doivent respecter les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques indiquées sur les documents graphiques et dans les Orientations d'Aménagement ; les constructions autorisées dans les **secteurs 1AUr et 4AUr** devront respecter un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de cette route.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 m par rapport aux voies de desserte internes à l'opération.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions avoisinants.

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Article AUr 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière avec un minimum de 3 mètres.

Des dispositions différentes pourront être admises en cas d'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus.

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ou la cuisine, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article AUr 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article AUr 10 - Hauteur maximale des constructions

Les constructions à usage d'habitation devront être de type R+1 (rez-de-chaussée + un étage) ou R+C (rez-de-chaussée + combles habitables).

Article AUr 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

En conséquence :

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3) Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 4) Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Clôtures :

Les clôtures sur rue et, le cas échéant, à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,5 m
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,5 m
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,5 m

Tout autre mode de clôture sur rue et dans les marges de recul est interdite, notamment l'utilisation des plaques de béton préfabriquées.

Toutefois des hauteurs inférieures pourront être imposées pour tenir compte en particulier des différences de niveau entre la voie publique et le terrain à clore.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors des marges de recul, ne pourront excéder 2 m de hauteur.

Tout autre mode de clôture est interdit.

Article AUr 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement,

Article AUr 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations repérées dans les Orientations d'Aménagement devront être préservées.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement, notamment les espaces verts à créer prévus dans les Orientations d'Aménagement, seront obligatoirement engazonnées et plantées à concurrence de 10 % de la surface parcellaire au moins.

Le nombre minimum d'arbres plantés sera d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée. La plantation d'arbres de haute tige est obligatoire dans les marges de recul sur voies.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article AUr 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il est fixé un COS de 0,5.

CHAPITRE 1B. REGLES APPLICABLES AU **SECTEUR AUyr**

La zone AUyr est une zone naturelle non urbanisée et insuffisamment équipée. Les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

Ce secteur est destiné à accueillir des activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales en extension de la zone d'activités du Beau Pommier.

L'aménagement de ce secteur doit être réalisé conformément aux Orientations d'Aménagement définies dans la notice de présentation du dossier de modification n°I du P.L.U.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUyr 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités commerciales, tertiaires, artisanales ou industrielles, notamment :

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - agricole ;
- la création d'installations agricoles,
- les terrains de camping et de caravanning,
- le stationnement isolé des caravanes et d'habitations légères de loisirs,
- l'ouverture de toute carrière,
- 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 occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

Sont également interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne respectant pas les Orientations d'Aménagement présentées dans la notice de présentation du dossier de modification du P.L.U.

Article AUyr 2 - Occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières

- Les installations classées, à la double condition que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins et qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination.
- Les parcs de stationnement, les aires de jeux et de sports et les installations d'intérêt général ou collectif à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des établissements.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUyr 3 - Voiries et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

La création d'accès nouveaux directs sur la RD 768 est interdite ; un accès commun pourra être autorisé, conformément aux Orientations d'Aménagement présentées dans la notice de présentation du dossier de modification n°1 du P.L.U.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article AUyr 4 - Desserte par les réseaux

eau :

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

assainissement :

toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues dans le zonage d'assainissement.

les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, et réciproquement.

électricité et téléphone :

le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain. toute extension des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisée en souterrain.

Article AUyr 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome.

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 25 m de l'axe de la RD 768.

Au droit de la zone d'activité du Beau Pommier, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques,...) sont interdites dans cette marge de recul le long de la RD.

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 (cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, 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 de 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.

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins en retrait de l'alignement des autres voies publiques. Toutefois, une implantation entre 0 et 5 m peut être admise compte-tenu de l'importance de la voie, de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions avoisinants ou dans le cas d'une opération d'ensemble (permis d'aménager par exemple).

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc..) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Article AUyr 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1°) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

- 5 m.

- à 3 m lorsqu'il s'agit de construction à usage de bureaux.

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée sous réserve du respect de la législation en vigueur (sécurité incendie notamment).

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage

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

Dans tous les cas, quel que soit l'usage des constructions, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article AUyr 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article AUyr 10- Hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude entre tout point du faîtage et le point du terrain naturel pris à son aplomb ne peut excéder 12 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, etc.

Article AUyr 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

En conséquence :

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

• TRAITEMENT DES ACCES

Les portails et portillons, dont la mise en place est facultative ne pourront excéder 2 m de hauteur. Ils seront de même teinte que la clôture.

• CLOTURES

En façade sur voie et en bordure de la marge de recul sur la RD768, les clôtures, lorsqu'elles sont nécessaires, seront constituées de plantations arbustives sous forme de haie libre, éventuellement accompagnées d'un grillage rigide composé de panneaux soudés de couleur verte, poteaux compris, d'une hauteur maximale de 2 m. Dans ce cas, le grillage sera positionné côté intérieur du lot.

En limite séparative et en fond de lot, les clôtures éventuelles seront constituées d'un grillage rigide, d'une hauteur maximale de 2 m, de couleur verte, poteaux compris. Les haies bocagères existantes en limite de lots, constituées dans le cadre des travaux d'aménagement, seront préservées.

• ENSEIGNES ET PANNEAUX PUBLICITAIRES

Les enseignes seront apposées sur les façades sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment.

Aucun panneau n'est admis dans les espaces libres, ni dans la marge de recul sur la RD 768.

Seules seront autorisées les enseignes se rapportant à l'activité exercée par l'acquéreur. Les enseignes sont limitées à 1 enseigne par façade et au maximum 2 façades par bâtiment.

Les dispositifs pivotants, clignotants ou cinétiques, les messages lumineux défilants sont interdits

Sont recherchées :

- les enseignes en matériaux de qualité, privilégiant le graphisme, les effets de découpe et de transparence, les enseignes figuratives (représentation symbolique d'un objet évoquant l'activité exercée ou les objets vendus).

- l'harmonie en couleurs, matériaux et style des enseignes avec le style du bâtiment.

Les enseignes devront être positionnées sur la façade, sans dépasser de l'acrotère, et respecteront les points suivants :

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

La pose de dispositifs d'enseignes, pré-enseignes ou de publicités devra être conforme à la réglementation nationale. En tout état de cause, en dehors des 2 enseignes autorisées en façade de bâtiment, un seul de ces dispositifs est autorisé par lot.

• ASPECT ARCHITECTURAL

Aspect des matériaux :

Les constructions projetées utiliseront au maximum 2 matériaux différents (hors produits verriers) choisis de préférence dans la liste suivante : bardages métalliques (tôle laquée, zinc...), bétons lasurés, peints, éventuellement en maçonnerie enduite, bardages ou panneaux de bois (naturel ou composite),

- Les menuiseries seront de préférence en aluminium et de teinte identique au bâtiment.
- Les vitrages réfléchissants sont interdits.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit, ainsi que l'emploi des bardages galvanisés non peints.

Couleurs :

- Le nombre de couleurs (d'intensité mesurée) sera limité à 2 pour les façades (hors enseignes ou logos), afin d'éviter des effets de bariolages néfastes à une bonne intégration urbaine et paysagère.
- Les teintes criardes sont à exclure. La gamme de couleurs choisie devra tenir compte de l'environnement naturel et agricole du site.

Volumes et façades :

- Les volumes seront simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux.
- Les pentes éventuelles des toitures seront masquées par un acrotère.
- Le projet présentera un jeu de volumes (volume principal et secondaires) exprimant ses différentes fonctions (bureaux, stockage, atelier...). Ainsi, les façades sur voies, en priorité destinées à l'accueil des visiteurs, présenteront un traitement architectural soigné. Elles ne devront pas composer des murs aveugles, et présenteront des ouvertures afin de constituer une façade urbaine de meilleure qualité.
- Le traitement des façades arrière et latérales sera en harmonie avec celui de la façade principale.
- La création de puits de lumière naturelle à l'intérieur des bâtiments est demandée dans un souci d'économie d'énergie et de confort des usagers.

Article AUyr 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) 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. Il doit être prévu au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher affectée aux commerces, bureaux et autres activités.

Article AUyr 13- Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- Au minimum 10 % de la surface parcellaire devra rester perméable.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement, notamment les espaces verts prévus dans les Orientations d'Aménagement, seront obligatoirement engazonnées et plantées.
- La rétention des eaux pluviales sera réalisée au moyen d'un bassin de rétention paysagée.
- Le talus bocager en limite Est de la zone AUyr, réalisé dans le cadre de l'aménagement du parc d'activités, sera conservé et entretenu.
- Les espaces de stationnement seront plantés d'arbres-tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

La marge de recul vis-à-vis de la RD 768

- Toute installation est interdite dans la marge de recul sur la RD 768. La plantation d'arbres et/ou arbustes y est obligatoire, conformément aux Orientations d'Aménagement de la zone. Les essences du verger y seront privilégiées, en lien avec le nom du parc d'activités du Beau Pommier et organisées sous forme de bosquets.

Les aménagements paysagers privés

- Les espaces verts seront situés en priorité en façade sur voie. Cette frange constitue la vitrine des bâtiments et à ce titre, un traitement végétal de qualité est essentiel pour l'image de chaque société.
- Il conviendra d'éviter de localiser le stationnement entre le bâtiment et la voie d'accès.
- Les aires de stockage seront localisées de façon à minimiser leur visibilité depuis les voies et depuis la RD 768 et seront à masquer par des plantations ou des dispositifs architectures en harmonie avec le bâtiment principal (murets enduits, bardages,...).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article AUyr 14- Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE 2. REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS AU_s ET AU_Ys

Il s'agit de zones naturelles non ou insuffisamment équipées, destinées à être aménagées dans des conditions soumises à l'agrément de la commune.

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet approuvé par le Conseil Municipal au terme des mesures de concertation prévues par l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme. Cette ouverture à l'urbanisation sera concrétisée par une modification du PLU. Conformément à l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne pourra se réaliser que si « les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate » du secteur ont « une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. »

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUs 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de tout type soumises à autorisation sont interdites dans les secteurs AUs.

Toutefois, à titre exceptionnel, une extension limitée des habitations existantes peut être autorisée sous réserve qu'elle ne compromette pas l'urbanisation ultérieure du secteur.

Article AUs 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du secteur, sont admis :

- l'amélioration des constructions existantes ou leur extension limitée,
- les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité publique ou un concessionnaire, ou par un service public, dans un but d'intérêt général (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris de voyageurs, etc...),

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUs 3 - Voiries et accès

Sans objet

Article AUs 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

Article AUs 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Les extensions autorisées devront au minimum respecter les reculs des bâtiments existants par rapport aux voies et emprises publiques.

Article AUs 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions autorisées devront au minimum respecter les reculs des bâtiments existants par rapport aux limites séparatives.

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

Sans objet

Article AUs 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article AUs 10 - Hauteur maximale des constructions

Les extensions autorisées ne pourront dépasser la hauteur des bâtiments existants.

Article AUs 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les extensions autorisées devront respecter l'aspect architectural des bâtiments existants.

Article AUs 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Sans objet

Article AUs 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article AUs 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

TITRE 4 : REGLES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

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

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites en zone A.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les maisons d'habitation sont autorisées en zone A à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à proximité immédiate du siège d'exploitation.
- Tous les bâtiments et installations agricoles sont autorisés à condition qu'ils soient implantés conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et réglementation sanitaire en vigueur, notamment).
- Les changements de destination et l'extension limitée des bâtiments agricoles traditionnels (bâtiments en pierre, couvertures en ardoise...) de bonne qualité architecturale ne sont autorisés qu'à la double condition :
 - d'accueillir des activités de diversification dès lors qu'elles se situent dans le prolongement de l'activité de production agricole,
 - de respecter le caractère d'origine des bâtiments et de permettre leur mise en valeur.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Voiries et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

La création d'accès nouveaux directs aux routes départementales devra être limitée. Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne pourront être autorisées qu'avec accès sur la voie où la gêne sera la moindre pour la circulation.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou agricoles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

- a) À l'exception des bâtiments d'exploitation agricole, les constructions doivent être implantées à plus de 75 m de l'axe de la RD 768.
- b) En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées à 15 m au moins de l'axe des routes départementales et voies ouvertes à la circulation générale. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantations des constructions ou des groupes de constructions voisines.

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière avec un minimum de 3 mètres.

Des dispositions différentes pourront être admises en cas d'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus.

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Les bâtiments à usage d'habitation situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ou la cuisine, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

Les constructions et installations doivent s'intégrer, par leur hauteur au paysage environnant.

La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, silos, etc... ne sont pas réglementées.

Les constructions à usage d'habitation devront être de type R+1 (rez-de-chaussée + un étage) ou R+C (rez-de-chaussée + combles habitables).

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

En conséquence :

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3) Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 4) Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Article A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

TITRE 5 : REGLES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS N, Nh **ET NI**

Les zones N sont des zones naturelles 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.

Cette zone est divisée en trois secteurs :

- Le **secteur N** correspond aux zones naturelles protégées.
- Le **secteur Nh** concerne les secteurs d'habitat isolé en milieu agricole sur lesquels l'interdiction de nouvelle construction est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, donc à préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants.
- Le **secteur NI** destiné aux activités sportives ou de loisirs.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites sauf application de l'article N2.

Dans le secteur NI, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux activités sportives ou de loisirs.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Ne sont admises sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;
- l'aménagement, l'amélioration ou l'extension limitée des habitations existantes à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- le changement d'affectation des bâtiments existants ainsi que leur extension limitée sous réserve qu'ils soient réalisés dans le sens d'une mise en valeur du bâti ancien de bonne qualité architecturale et à condition qu'ils se situent au-delà des distances réglementaires des sièges d'exploitation et des bâtiments d'élevage en activité et leurs annexes ;
- l'aménagement et la transformation des établissements industriels, artisanaux, agricoles et les dépôts existants, à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts et qu'ils soient réalisés à proximité des bâtiments existants ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées et que la topographie l'exige.

De plus, dans le secteur NI, sont admises sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les aires de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction,
- les constructions destinées au fonctionnement des installations sportives existantes ou projetées sur la zone,
- les équipements collectifs de loisirs.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Voiries et accès

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent avoir un accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En dehors de l'agglomération, aucun nouvel accès individuel direct sur la RD 768 ne sera autorisé.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celle-ci sont prévues.

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

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En cas de création de nouveau logement par changement de destination d'un bâtiment et en l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

- a) Les constructions neuves doivent être implantées à plus de 75 m de l'axe de la RD 768.
- b) En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées à 15 m au moins de l'axe des routes départementales et voies ouvertes à la circulation générale. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantations des constructions ou des groupes de constructions voisines.

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière avec un minimum de 3 mètres.

Des dispositions différentes pourront être admises en cas d'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus.

La construction de bâtiments annexes de faible importance pourra, à titre exceptionnel, être autorisée en retrait de la limite séparative, lorsqu'il y a nécessité d'assurer la préservation d'une haie existante ou le libre écoulement des eaux.

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt général pouvant être admis dans la zone n'est pas réglementée. Une parfaite intégration de ces installations dans le paysage devra cependant être assurée.

En ce qui concerne l'aménagement des constructions existantes, la hauteur ne devra pas être supérieure à celle de la construction initiale.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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. En conséquence :

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3) Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 4) Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Article N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

TITRE 6 : ANNEXES

Annexe 1. Liste des emplacements réservés

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie indicative
1	Réalisation d'une station d'épuration	Commune	10 400 m ²

Annexe 2. Règles définissant les diverses contraintes dans le domaine de la lutte contre l'incendie

Source : Préfecture des Côtes-d'Armor, Direction des services d'incendie et de secours.

A. Règles concernant les bâtiments d'habitation

I. Classement des bâtiments d'habitation

1) 1^{ère} famille:

- habitations individuelles isolées ou jumelées à un étage sur rez-de-chaussée au plus.
- habitations individuelles à rez-de-chaussée groupées en bande.
- habitations individuelles en bande à étage sur rez-de-chaussée si structures indépendantes.

2) 2^{ème} famille :

- habitations individuelles isolées ou jumelées de plus d'un étage sur rez-de-chaussée.
- habitations individuelles à un étage sur rez-de-chaussée seulement, groupées en bande, à structures non indépendantes de l'habitation contiguë.
- habitations individuelles de plus d'un étage sur rez-de-chaussée groupées en bandes.
- habitations collectives comportant au plus 3 niveaux sur rez-de-chaussée.

3) 3^{ème} famille :

- habitations dont la hauteur du plancher bas du niveau le plus haut est située à 28 mètres au plus du sol accessible aux engins de secours.

a) habitations de la 3^{ème} famille A

- 7 étages au plus sur rez-de-chaussée.
- distance inférieure ou égale à 7 mètres de la cage d'escalier à la porte de l'appartement le plus éloigné

b) habitations de la 3^{ème} famille B

- une seule des conditions ci-dessus non satisfaite.

4) 4^{ème} famille

- habitations dont la hauteur est comprise entre 28 mètres et 50 mètres

II. Desserte des bâtiments

1) habitation 1^{ère} et 2^{ème} famille :

Il n'y a aucune contrainte réglementaire pour les habitations individuelles des 1^{ère} et 2^{ème} famille. Le bon sens voudrait qu'aucune habitation ne soit située à plus de 60 mètres d'une voie ou d'un chemin praticable par les engins de secours.

2) habitation 3^{ème} famille A (art. 3, 3°) de l'arrêté du 31 janvier 1986) :

Au rez-de-chaussée, les accès aux escaliers doivent être atteints par une voie échelles.

3) habitation 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille

Au rez-de-chaussée, les accès aux escaliers doivent être situés à moins de 50 mètres d'une voie engins.

NOTA :

Voie engins : largeur : 3 mètres, résistance : 130 kn, pente <15%

Hauteur libre : 3,50 mètres, rayon intérieur : 11 mètres, Surlageur : S = 15/R

Voie échelle : largeur : 4 mètres, longueur : 10 mètres, pente < 10 %

Résistance au poinçonnement : 100 kn sur $\square$ 20 cm.

III. Défense extérieure contre l'incendie

Références : circulaires interministérielles n°465 du 10 décembre 1951, du 20 février 1957, circulaire du Ministère de l'Agriculture du 09 août 1967, guide de dimensionnement des besoins en eau (septembre 2001).

La défense en eau doit être assurée par un réseau comprenant des poteaux ou bouches d'incendie de 100 mm pouvant assurer à tout instant et pendant 2 heures, un débit de 1 000 litres/minute (60 m³/heure) sous une pression dynamique de 1 bar minimum. Ces poteaux ou bouches d'incendie ne doivent pas être installés sur des conduites inférieures à 100 mm.

L'implantation et les débits requis en fonction du classement des habitations sont les suivants :

	1 ^{ère} famille – 2 ^{ème} famille Lotissement	3 ^{ème} famille A	3 ^{ème} famille B 4 ^{ème} famille
Débit	60 m ³ /heure	120 m ³ / heure	120 m ³ /heure
Distance maximale entre hydrant	200 mètres	200 mètres	200 mètres
Distance maximale entre 1 ^{er} hydrant et l'entrée principale	150 mètres	150 mètres	100 mètres colonne sèche 60 mètres

B. Règles concernant les bâtiments artisanaux et industriels

I. Desserte

Chaque bâtiment doit posséder au moins une façade accessible (permettant l'accès à chaque cellule ou niveaux) desservie par une voie engins si H inférieure ou égale à 8 mètres ou une voie échelle si H supérieur à 8 mètres.

(H : hauteur entre le plancher bas du dernier niveau et niveau d'accès des secours).

NOTA :

Voie engins : largeur : 3 mètres, résistance : 130 kn, pente < 15%
Hauteur libre : 3,50 mètres, rayon intérieur : 11 mètres, Surlageur : S = 15/R

Voie échelle : largeur : 4 mètres, longueur : 10 mètres, pente < 10 %
Résistance au poinçonnement : 100 kn sur $\square$ 20 cm.

II. Défense en eau

Références : circulaires interministérielles n°465 du 10 décembre 1951, du 20 février 1957, circulaire du Ministère de l'Agriculture du 09 août 1967, guide de dimensionnement des besoins en eau (septembre 2001).

La défense en eau doit être assurée par un réseau comprenant des poteaux ou bouches d'incendie de 100 mm pouvant assurer à tout instant et pendant 2 heures, un débit de 1 000 litres/minute (60 m³/heure) sous une pression dynamique de 1 bar minimum. Ces poteaux ou bouches d'incendie ne doivent pas être installés sur des conduites inférieures à 100 mm.

Cette défense en eau peut également être complétée par des réserves artificielles ou des points d'eau naturels aménagés, accessibles en permanence aux services de secours ; cependant 1/3 des besoins en eau totaux devra être fourni par un réseau.

Sans connaissance des surfaces bâties on peut estimer le besoin pour une zone artisanale ou industrielle à :

- 120 m³/heure pour la défense de bâtiments de 1 000 à 2 000 m² environ en fonction des risques.
- 180 m³/heure pour la défense de bâtiments de 1 500 à 3 000 m² environ en fonction des risques.
- 240 m³/heure pour la défense de bâtiments de 2 000 à 4 000 m² environ en fonction des risques.

Ces poteaux d'incendie distants entre eux de 150 mètres maximum devront être répartis de manière à ce que l'entrée des futurs établissements soit distante de moins de 100 mètres de l'un d'entre eux.

Toutefois, chaque bâtiment fera l'objet d'une étude précise de ses besoins en eau dans le cadre du permis de construire et un complément pourra être demandé en fonction des risques et des surfaces mis en œuvre.

Annexe 3. Espaces boisés classés

Article L. 130-1 du Code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au 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'alignement.

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. Ceci exclut notamment, même s'il n'y a pas d'atteinte directe au boisement, toute construction soumise à permis de construire, lotissement, camping, clôtures, installations et travaux divers soumis à autorisation et exploitation de carrières soumises à autorisation.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} du livre III du Code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs résidentiels 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 autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- *s'il est fait application des dispositions des livres I^{er} et II du Code forestier ;*
- *s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du Code forestier ;*
- *si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière*

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, 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.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État : dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'EPCI ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8 (...). »