Département des Côtes-d'Armor

Saint-Brieuc Armor Agglomération

VILLE DE
Ploufragan

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 6

Dossier d'Enquête Publique

Pièce n°3 : Règlement

a) Règles écrites

P.L.U.	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Révision du POS Elaboration du P.L.U.	11/09/2007	04/01/2011	13/12/2011
Modification n°1	18/09/2012 et 10/09/2013	-	18/02/2014
Révision simplifiée n°1	18/09/2012		09/09/2014
Mise en compatibilité n°1			Arrêté Préfectoral du 21/07/2015
Modification n°2	12/07/2016		14/03/2017
Mise en compatibilité n°2			Arrêté Préfectoral du 23/11/2018
Modification n°3	29/11/2018		24/10/2019
Modification simplifiée n°1	27/02/2019		27/06/2019
Modification n°4	21/03/2019		26/11/2020
Mise en compatibilité n°3	08/01/ 2020		
Modification n°5	27 /02/ 2020		
Modification n°6			

Vu pour être annexé
à

Certifié exécutoire par transmission
en Préfecture le
affichage en Mairie le
affichage au siège de SBAA

Le Président,

Ronan KERDRAON

VILLE DE Ploufragan

SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION

PAYSAGES de l'Ouest

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales 4

Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine 13

Chapitre 1 : Règles applicables au secteur Ua 16
Chapitre 2 : Règles applicables au secteur Ub 23
Chapitre 3 : Règles applicables au secteur Uc 31
Chapitre 4 : Règles applicables au secteur Ue 39
Chapitre 5 : Règles applicables au secteur Uf 45
Chapitre 6 : Règles applicables au secteur Ugv 51
Chapitre 7 : Règles applicables au secteur Uh 57
Chapitre 8 : Règles applicables au secteur Up 65
Chapitre 9 : Règles applicables au secteur Ut 71
Chapitre 10 : Règles applicables au secteur Uy 77
Chapitre 11 : Règles applicables au secteur Uyb 85
Chapitre 12 : Règles applicables au secteur Uyr 91

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser 97

Chapitre 1 : Règles applicables à la zone 1AU 99
Chapitre 2 : Règles applicables au secteur 1AUe 107
Chapitre 3 : Règles applicables au secteur 1AUp des Plaines Villes 112
Chapitre 3 : Règlement applicable au secteur 1AUyz « ZAC de Beaucemaine » 120
Chapitre 4 : Règles applicables à la zone 2AU 127

Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole 135

Chapitre 1 : Règles applicables à la zone A 136

Titre 5 : Dispositions applicable à la zone naturelle 144

Chapitre 1 : Règles applicables aux secteurs N 145

Titre 6 : Annexes 155

Titre 1 :
Dispositions générales

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Ploufragan.

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

a) Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent à certains articles du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Art. R 111.2. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R 111.4. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

Art. R 111.15 (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Art. R 111.21 (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

b) Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- 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 l'article L. 111-3 du Code rural instituant le principe de réciprocité,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 "Urbanisme et habitat" et ses décrets d'application,
- les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 ainsi que de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les dispositions du Plan de Prévention du Risque Technologique ''Société Pétrolière de Dépôt'' approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 novembre 2010,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,
- les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 3 de l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport terrestres de la commune de Ploufragan du 17 juin 2003, modifié par celui du 31 août 2004, doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs, conformément aux dispositions de code de la construction et de l'habitation et des articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

c) D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :
   - des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
   - des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir en **secteurs Ua, Ub, Uc, Uh, Nh**,

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les emplacements réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme et les éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1-5.

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 :

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles,
- Les zones 2 AU nécessitant une modification du PLU pour être constructibles.

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 ainsi que des secteurs , terrestres ou maritimes, présentant un potentiel pour l'ostréiculture ou l'aquaculture.

Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

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.

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.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale,
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

ARTICLE 5 – DEFINITIONS

<u>Voies et emprises publiques</u> (article 6 de chaque zone)

<u>Voies</u> :Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).
S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation et chemins piétonniers non ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont donc les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent aux constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publiques : Elles sont constituées par les places, aires de stationnement, jardins publics… ouvertes au public. Lorsqu'un emplacement est réservé pour l'élargissement ou la création d'une voie ou d'une emprise publique, il convient d'en tenir compte pour l'implantation des bâtiments.

Petit éolien

Le petit éolien, ou éolien individuel ou encore éolien domestique, désigne toutes les éoliennes de « taille humaine ». Les critères de dimension retenus dans le PLU sont les suivants :

- Puissance nominale inférieur ou égale à 36 Kw
- Hauteur du mât inférieur ou égale à 12 mètre de hauteur
- Diamètre du rotor inférieur à 2 mètres.

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée à l'article 10 des différents règlements de zone se mesure du niveau du terrain naturel au point le plus haut constitué par le faîtage l'égout du toit ou par l'acrotère.

Des ouvrages indispensables de faible emprise (garde-corps, éléments de ventilation, machinerie d'ascenseur, cage d'escalier, lucarne) ne seront pas tenus par la règle de retrait dans le gabarit ci-dessus défini. Cette disposition ne permet pas à ces ouvrages de faible emprise d'excéder la hauteur maximale autorisée au faîtage.

Attique : étage sommital d'un bâtiment et en retrait par rapport à l'étage inférieur.

Annexes

Les **annexes** sont des constructions accolées ou séparées de la construction principale.
Ne peuvent être considérées comme **abris de jardin** que des annexes de moins 20 m² d'emprise au sol et dont l'usage exclusif est le stockage de matériel.

ARTICLE 6 – DENSITE

Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée à l'article 9 des zones, correspond à la projection verticale du volume de la construction. Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :
- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, …) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ;
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :
- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;
- les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade ;
- les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriels, coursives, …) ;
- les rampes d'accès aux constructions ;
- les bassins de piscine ;
- les bassins de rétention maçonnés.

Coefficient d'occupation des sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols le rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

ARTICLE 7 – BATIMENTS DETRUITS OU DEMOLIS

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées. (Article L. 111-3 du Code de l'urbanisme)

ARTICLE 8 – OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques **réalisés dans un but d'intérêt général** ou nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique :
    - transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de refoulement, cabines téléphoniques...,
    - constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, équipements, infrastructures et réseaux d'intérêts publics ou collectifs.
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes….. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones. Les éoliennes et leurs ouvrages annexes sont autorisées en zone A et N. Le surplomb de celles-ci est autorisé au dessus des voies communales.

ARTICLE 9 – VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Toute découverte archéologique (poterie, 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
Service Régional de l'Archéologie
Avenue Charles Foulon
35700 RENNES

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- *« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans*

délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. » (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).

- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : *"le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".*
- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er § : *« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».*
- Les articles L. 523-1 à 14 et L. 524-1 à 16 du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives l'archéologie préventive.

ARTICLE 10 – PRINCIPE DE RECIPROCITE

L'article L. 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*
Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

ARTICLE 11 – ESPACES BOISES/ ELEMENTS DE PAYSAGE

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE 12 – RAPPEL DE PROCEDURE

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable :

- Dans un secteur délimité au titre du L. 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme pour un élément présentant un intérêt patrimonial : il s'applique sur les éléments repérés à ce titre sur le plan de zonage
- Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique, dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou inscrit, dans une ZPPAUP

2 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme. Il est obligatoire dans les secteurs protégés, pour un élément présentant un intérêt patrimonial identifié au titre du L. 123-1-5 alinéa 7.

Article R 421-28 du Code de l'Urbanisme :

« Doivent en outre être précédées d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- *Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L 3131-1 à L 313-5 ;*
- *Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;*
- *Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine ;*
- *Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L 341-1 et L 341-2 du code de l'environnement :*
- *Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une Commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du Conseil Municipal prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »*

Visés à l'article R 421-27 du Code de l'Urbanisme :

« doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une Commune ou une partie de Commune où le Conseil Municipal à décider d'instituer le permis de démolir. »

Protection des éléments de paysage (L. 123-1-5 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme)

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (cf article R 421-23 paragraphe h) dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, etc.., à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Des dispositions particulières supplémentaires sont précisées dans le corps du règlement par zone s'il y a lieu.

3 - Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 111-37 à 43 du Code de l'urbanisme et il peut notamment être prévu des interdictions totales ou temporaires.

Titre 2 :
Dispositions applicables
à la zone urbaine

La zone urbaine 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.

La zone urbaine est divisée en différents secteurs :

- **Secteur Ua** : secteur urbain à caractère dense du centre ville destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (activités et services nécessaires à la vie sociale). Ce secteur regroupe des bâtiments dont les implantations et les hauteurs sont diverses.
- **Secteur Ub** : secteur urbain d'extension destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Ce secteur correspond aux quartiers périphériques du centre ville de Ploufragan.
- **Secteur Uc** : Secteur de villages constructibles. Elle correspond aux villages existants sur le territoire de Ploufragan et à leurs extensions sous forme d'habitat individuel. Sont autorisé, les activités compatibles avec l'habitat.
- **Secteur Ue** : secteur urbain d'équipements d'intérêt collectifs et général, scolaires, petite enfance, sportifs et de loisirs. Le secteur Ue comprend un **sous-secteur Uei** correspondant à un secteur concerné par le risque de rupture du barrage du Gouët
- **Secteur Uf** : secteur correspondant au domaine public ferroviaire.
- **Secteur Ugv** : secteur correspondant au terrain des gens du voyage.
- **Secteur Uh** : Secteur de hameaux constructibles uniquement dans les dents creuses.
- **Secteur Up** : secteur d'équipements liés au centre de soin du Châtelet.
- **Secteur Ut** : secteur d'activités économiques, réservé à l'accueil des activités hôtelières.
- **Secteur Uy** : secteur urbain d'activités économiques, à caractère artisanal, industriel, commercial, de bureau, de services, de formation et de recherche.
- **Secteur Uyb** : secteur d'activités économiques, intégrant des installations classées soumises à un périmètre de protection.
- **Secteur Uyr** : secteur d'activités de recherche du Zoopôle.

Rappel :

<u>Prise en compte des zones humides</u>

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application du L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et du L.211-1du Code de l'Environnement et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE Loire Bretagne approuvé par arrêté préfectoral du 26 juillet 1996), toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, déblais, les drainages, …

Toutefois, en application de l'article 8A-3 du SDAGE Loire Bretagne, un projet susceptible de faire disparaître tout ou partie d'une telle zone peut être réalisée dans les cas suivants :

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

Chapitre 1 : Règles applicables au secteur Ua

La zone urbaine Ua correspond au centre ville de Ploufragan comprenant 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.

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- La création et l'extension de bâtiments à usage d'activité soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Les garages collectifs des caravanes, les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les affouillements ou exhaussements du sol autre que ceux autorisés à l'article U2,

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les annexes séparées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol,
- Les annexes accolées sont autorisées sans limite d'emprise au sol.
- **Toute opération d'aménagement (lotissements, ZAC à vocation d'habitat…) de plus de 8 logements devra intégrer un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.**

Article Ua 3 - Accès et voiries

3.1 - Accès

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 par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès aux différentes voie est sujet à autorisation et soumis à l'accord des services gestionnaires.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

La largeur minimum des accès est de 3,50m.

3.2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

La largeur des voies nouvelles sera au minimum de 4,5m pour les voies en double sens et 3,5m pour les voies en sens unique.

Les voies nouvelles se terminant en impasse sont autant que possible à limiter. Elles doivent être une exception et être aménagées de telle sorte que les véhicules (et notamment les véhicules de collecte des déchets) puissent faire demi-tour.

Article Ua 4 - Alimentation en eau – Assainissement – Réseaux divers

4.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2.- Assainissement eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

4.3.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les constructions et les aménagements devront être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées et de recueillir les eaux pluviales de toiture. Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

Les constructions et aménagements devront être compatibles avec le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au Plan Local d'Urbanisme.

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 des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En tout état de cause les projets veilleront à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser une infiltration directe.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

<u>Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé pour la zone</u> : 70%
Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Le raccordement des constructions au réseau de distribution électrique doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication, devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Article Ua 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées :

- si elles permettent une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants,
- si la construction est implantée le long d'une voie non ouverte à la circulation,
- pour l'extension de constructions ne respectant pas ces règles sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines,
- lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant une implantation différente,
- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route,
- lorsque le terrain se situe à l'angle de deux voies ouverte à la circulation.

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

L'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée. Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, elles devront respecter un retrait de 1.00 m minimum par rapport à celles-ci.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles :

- pour des extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, à condition qu'elles se fassent dans le prolongement de la construction existante,
- lorsqu'un projet d'ensemble intéressera la totalité d'un îlot. Dans ce cas, un plan de masse devra préciser les conditions d'implantation au regard notamment des conditions de sécurité des accès.

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

Sans objet.

Article Ua 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder :

- **Pour les constructions avec une toiture à pentes : 15,50m au faitage et 11m à l'égout du toit,**
- **Pour les constructions avec attique* : 12,50m à l'acrotère + un attique ne comportant qu'un seul niveau/ étage, dans la limite de 15,50m maximum. Le niveau en attique devra recevoir un traitement architectural propre à assurer une bonne intégration du projet dans l'environnement (habillage, bardage, jeux de volumes et de couleurs…).**
- **Pour les constructions à toiture terrasse : 15,50m à l'acrotère. Pour les projets en toit terrasse dont l'acrotère dépasserait les 12,50m, un traitement architectural des deux derniers niveaux devra être prévu de manière à assurer une bonne intégration du projet dans l'environnement (habillage, bardage, jeux de volumes et de couleurs…).**

Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans un souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, dans le cas d'extensions ou de changements d'affectation de constructions d'une hauteur supérieure.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres ainsi que pour les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif.

**** Attique : étage sommital d'un bâtiment et en retrait par rapport à l'étage inférieur.***

Les annexes séparées

La hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 3,50m.

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

Généralités :

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent s'intégrer dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Le bâti pierre

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Façades

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes.

Pour être autorisées, les annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps.

Sont interdits pour les annexes :

- aggloméré non enduit, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade,
- l'emploi de matériaux de récupération.

Toitures

Les toitures en ardoises auront des pentes comprises entre 35°et 45°.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut varié pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont la pente de toiture est différente à celle admise dans la zone.

Les toitures des nouvelles constructions traditionnelles à usage de logement seront en ardoises de teintes naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les obligations précédentes ne s'imposent pas aux vérandas ni dans le cas de construction d'architecture contemporaine.

Pour les autres constructions (équipements, annexes, abris de jardin…), des toitures de type différent pourront être autorisés sous réserve de s'intégrer dans leur environnement bâti. En cas d'emploi de tôles métalliques, elles devront être d'aspect mat et de teinte sombre, d'aspect proche de l'ardoise.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies dans cet article ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, toiture terrasse végétalisée ou non, panneaux solaires…). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

Annexes accolées et séparées :

Les annexes pourront présenter une volumétrie , une toiture différente du volume principal, les matériaux de façade devront être proposés en harmonie d'aspect avec le volume principal.

Clôtures :

Elles doivent être constituées **en façade principale sur voie,** sur une hauteur maximale de 1,5 mètres :

- soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à lames à clair voie ou à lames jointives, de barreaudages, de panneaux métalliques ou tout autre matière découpée. L'ensemble pouvant être doublé d'une haie vive,
- soit d'un mur bahut pouvant être doublé d'une haie vive.

Elles doivent être constituée **le long des emprises publiques, des chemins** sur une hauteur maximale de 2 mètres :

- soit d'un mur plein enduit sur les 2 faces
- soit en matériaux naturels (brande, claustra bois – PVC – métallique …)
- soit d'un grillage intérieur doublé ou non d'une haie

Elles doivent être constituées pour les clôtures **en limite séparative** sur une hauteur maximale de 2 mètres :

- soit d'un mur plein enduit sur les 2 faces
- soit en matériaux naturels (brande, claustra bois – PVC – métallique …)
- soit d'un grillage intérieur doublé ou non d'une haie

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe des clôtures de murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités. De manière générale, sont interdits :

- les plaques béton préfabriqués d'une hauteur supérieure à 50 centimètres,
- l'utilisation de bâche plastique (filet brise vent - …)
- les murs en parpaings non enduits.

Pour les constructions d'usage public ou les immeubles collectifs de logements compris dans une opération d'ensemble, en l'absence de clôture sur rue, un traitement minéral des sols ou un traitement végétal soigné de l'espace compris entre le bâti et la limite de parcelle devra être prévu.

Article Ua 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Il est prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation :

  Sous destination logement : une place de stationnement par logement. Une place supplémentaire par tranche de 150 m² de Surface de Plancher (S.D.P.) globale devra être prévue pour les immeubles collectifs. Deux places de stationnement devront être prévues pour les logements individuels ;

  Sous-destination « hébergement » (notamment résidences universitaires, foyers de travailleurs, résidences services seniors, résidences personnes handicapées… °) : **0,7 place/logement**.
- pour les constructions de logements locatifs sociaux : une place par logement ;
- pour les bureaux : une place de stationnement pour 25 m² de Surface de Plancher (S.D.P.) affectée à cet usage ;
- pour les commerces : une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ;
- pour les professions libérales : une place par 25 m² de Surface de Plancher (S.D.P.) affectée à l'usage professionnel ;

- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant ;
- pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m² de Surface de Plancher (S.D.P.) affectée à ces usages ;
- pour les établissements d'enseignement : deux places de stationnement par classe ;
- pour les établissements hospitaliers, foyers-logement et maisons d'accueil pour personnes âgées : une place pour deux lits.

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 :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone urbaine, et en respectant les conditions de desserte réglementaire,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il pourra être fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

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

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers. Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne et haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie, stationnement et cheminements piétonniers (non compris les trottoirs) ayant une superficie d'au moins 5% de la surface du terrain dont les 2/3 d'un seul tenant pour les unités foncières comprises entre 5000 m² et 1 ha et un minimum de 350 m² d'un seul tenant pour les unités foncières de plus de 1 ha.

Les bassins d'orage pourront être comptabilisés dans l'ensemble des surfaces d'espace vert commun, dès lors que leur utilisation effective n'est pas incompatible avec la sécurité des habitants.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou quantité équivalent pourra être exigé.

A titre exceptionnel, il pourra être envisagé des adaptations pour les petites opérations, compte tenu du contexte bâti, ou pour tenir compte des contraintes liées à la conservation de plantations existantes.

Les éléments de type bonbonnes de gaz, citerne, … et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

Article Ua 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 2 : Règles applicables au secteur Ub

Le secteur Ub correspond aux quartiers périphériques du centre ville de Ploufragan. Il est un secteur urbain d'extension destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Il 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, ou sont programmables à court terme.

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- La création et l'extension de bâtiments à usage d'activité soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Les garages collectifs des caravanes, les terrains de camping, de caravanage et les parc résidentiels de loisirs,
- Les affouillements ou exhaussements du sol autre que ceux autorisés à l'article U2,

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions, 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.
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les annexes séparées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol,
- Les annexes accolées sont autorisées sans limite d'emprise au sol.
- Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, notamment ceux liés à la rocade d'agglomération briochine, équipement public d'intérêt général.
- **Toute opération d'aménagement (lotissements, ZAC à vocation d'habitat…) de plus de 8 logements devra intégrer un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.**

Article Ub 3 - Accès et voiries

3.1 - Accès

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 par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès aux différentes voie est sujet à autorisation et soumis à l'accord des services gestionnaires.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

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

La largeur minimum des accès est de 3,50 m.

3.2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

La largeur des chaussées nouvelles sera au minimum de 4,50 m pour les voies en double sens et 3,5m de chaussée pour les voies en sens unique.

Les voies nouvelles se terminant en impasse sont autant que possible à limiter. Elles doivent être une exception et être aménagées de telle sorte que les véhicules (et notamment les véhicules de collecte des déchets) puissent faire demi-tour s'ils doivent y accéder.

Article Ub 4 - Alimentation en eau – Assainissement – Réseaux divers

4.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2.- Assainissement eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

4.3.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les constructions et les aménagements devront être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées et de recueillir les eaux pluviales de toiture.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

Les constructions et aménagements devront être compatibles avec le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé pour la zone est de 55 %

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 des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En tout état de cause les projets veilleront à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser une infiltration directe.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Le raccordement des constructions au réseau de distribution électrique doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication, devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Article Ub 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- à l'alignement sauf pour la façade d'accès au garage, la façade d'accès du garage devront être à 5 mètres minimum
- en cas de retrait, la façade devra respecter un retrait de 1 mètre minimum

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées :

- pour la réalisation de « carports » non clos en façade sur rue : ils pourront être implantés à l'alignement ou, en cas de retrait, à 1m minimum de l'alignement,
- pour l'extension de constructions ne respectant pas ces règles sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines,
- dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant une implantation différente,
- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements public ou d'intérêt collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route,
- pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives.

L'implantation d'abris de jardin entre la voie et la façade principale de la construction est interdite

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

L'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée. Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, elles devront respecter un retrait de 1.00 m minimum par rapport à celles-ci.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles :

- pour des extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, à condition qu'elles se fassent dans le prolongement de la construction existante,
- lorsqu'un projet d'ensemble intéressera la totalité d'un îlot. Dans ce cas, le plan d'aménagement devra préciser les conditions d'implantation au regard notamment des conditions de sécurité des accès.

Le petit éolien doit être implanté à une distance minimum de 5 mètres par rapport aux limites de propriété.

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

Sans objet.

Article Ub 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder pour l'habitat individuel :

- 11 mètres au faîtage
- 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

Pour l'habitat collectif ou l'habitat intermédiaire :

- 14 mètres au faîtage
- 9.5 mètres à l'égout ou à l'acrotère

Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans un souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, dans le cas d'extensions ou de changements d'affectation de constructions d'une hauteur supérieure.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres ainsi que pour équipements publics et équipements d'intérêt collectif.

Annexes séparées

La hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 3,50m.

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

Généralités :

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent s'intégrer dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Le bâti pierre

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Façades

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.
Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Pour être autorisées, les annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec construction principale dont elles dépendent.

Le volume général des annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
Sont interdits pour les annexes :

- l'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération.

Toitures

Les toitures en ardoises auront des pentes comprises entre 35°et 45°.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut varié pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures des nouvelles constructions traditionnelles à usage de logement seront en ardoises de teintes naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.
Les obligations précédentes ne s'imposent pas aux vérandas ni dans le cas de construction d'architecture contemporaine (toiture terrasse, …).
Pour les autres constructions (équipements, annexes, abris de jardin…), des toitures de type différent pourront être autorisés sous réserve de s'intégrer dans leur environnement bâti. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies dans cet article ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, toiture terrasse végétalisée ou non, panneaux solaires…). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

Clôtures :

Elles doivent être constituées **en façade principale sur voie** sur une hauteur maximale de 1,5 mètres :

- **soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre** (non comptée la hauteur du soutènement éventuellement nécessaire) surmonté d'un dispositif à clair voie ou à lames jointives, de barreaudages, de panneaux métalliques ou tout autre matière découpée. L'ensemble pouvant être doublé d'une haie vive,
- **soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre** (non comptée la hauteur du soutènement éventuellement nécessaire) pouvant être doublé d'une haie vive.
- soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive.

Elles doivent être constituée **pour les façades le long des emprises publiques, des chemins** sur une hauteur maximale de 2 mètres :

- soit d'un mur plein enduit sur les 2 faces
- soit en matériaux naturels (brande, claustra bois – PVC – métallique …)
- soit d'un grillage intérieur doublé ou non d'une haie

Elles doivent être constituées pour les clôtures **en limite séparative** sur une hauteur maximale de 2 mètres :

- soit d'un mur plein enduit sur les 2 faces
- soit en matériaux naturels (brande, claustra bois – PVC – métallique …)
- soit d'un grillage intérieur doublé ou non d'une haie

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe des clôtures de murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités. De manière générale, sont interdits :

- les plaques béton préfabriqués d'une hauteur supérieure à 0,5 mètre
- l'utilisation de bâche plastique (filet brise vent - …)
- les murs en parpaings non enduits

Pour les constructions d'usage public ou les immeubles collectifs de logements compris dans une opération d'ensemble, en l'absence de clôture sur rue, un traitement minéral des sols ou un traitement végétal soigné de l'espace compris entre le bâti et la limite de parcelle devra être prévu.

Les aires de stockage

Les aires de stockage ou de dépôt, visible depuis les voies, cheminements et espaces libres doivent être masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les annexes

Les annexes pourront présenter une volumétrie , une toiture différente du volume principal, les matériaux de façade devront être proposés en harmonie d'aspect avec le volume principal.

Article Ub 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Il est prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement. Une place supplémentaire par tranche de 150 m² de Surface de Plancher (S.D.P.) globale devra être prévue pour les immeubles collectifs. Deux places de stationnement devront être prévues pour les logements individuels ;
- pour les constructions de logements locatifs sociaux : une place par logement ;
- pour les bureaux : une place de stationnement pour 25 m² de Surface de Plancher (S.D.P.) affectée à cet usage ;
- pour les commerces : une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ;
- pour les professions libérales : une place par 25 m² de Surface de Plancher (S.D.P.) affectée à l'usage professionnel ;
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant ;
- pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m² de Surface de Plancher (S.D.P.) affectée à ces usages ;
- pour les établissements d'enseignement : deux places de stationnement par classe ;
- pour les établissements hospitaliers, foyers-logement et maisons d'accueil pour personnes âgées : une place pour deux lits.

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 :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone urbaine, et en respectant les conditions de desserte réglementaire,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il pourra être fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

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

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers. Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne et haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie, stationnement et cheminements piétonniers (non compris les trottoirs) ayant une superficie d'au moins 5% de la surface du terrain dont les 2/3 d'un seul tenant pour les unités foncières comprises entre 5000 m² et 1 ha et un minimum de 350 m² d'un seul tenant pour les unités foncières de plus de 1 ha.

Les bassins d'orage pourront être comptabilisés dans l'ensemble des surfaces d'espace vert commun, dès lors que leur utilisation effective n'est pas incompatible avec la sécurité des habitants.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou quantité équivalent pourra être exigé.

A titre exceptionnel, il pourra être envisagé des adaptations pour les petites opérations, compte tenu du contexte bâti, ou pour tenir compte des contraintes liées à la conservation de plantations existantes.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, … et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

Article Ub 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 3 : Règles applicables au secteur Uc

Le secteur Uc correspond aux secteurs de villages constructibles. Elle correspond aux villages existants sur le territoire de Ploufragan et à leurs extensions sous forme d'habitat individuel. Sont autorisé, les activités compatibles avec l'habitat.

Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- La création et l'extension de bâtiments à usage d'activité soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Les garages collectifs des caravanes, les terrains de camping, de caravanage et les parc résidentiels de loisirs,
- Les affouillements ou exhaussements du sol autre que ceux autorisés à l'article U2,

Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

- 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.
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les annexes séparées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol,
- Les annexes accolées sont autorisées sans limite d'emprise au sol.
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, notamment ceux liés à la rocade d'agglomération briochine, équipement public d'intérêt général.
- les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction ;

Article Uc 3 - Accès et voiries

3.1 - Accès

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 par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès aux différentes voie est sujet à autorisation et soumis à l'accord des services gestionnaires.

Tout accès nouveau sur une route départementale est interdit.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

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

La largeur minimum des accès est de 3,50m.

3.2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

La largeur des voies nouvelles sera au minimum de 4,5m de chaussée pour les voies en double sens et 3,5 m de chaussée pour les voies en sens unique.

Les voies nouvelles se terminant en impasse sont autant que possible à limiter. Elles doivent être une exception et être aménagées de telle sorte que les véhicules (et notamment les véhicules de collecte des déchets) puissent faire demi-tour.

Article Uc 4 - Alimentation en eaux – Assainissement – Réseaux divers

4.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise conformément à la réglementation en vigueur. En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé. Dans le cas d'une alimentation alternée, aucun mélange des eaux d'adduction et de forage ne devra être possible. Deux réseaux indépendants devront être mis en place.

4.2.- Assainissement eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Dans le cas de mise en place d'assainissement autonome, l'évacuation des eaux en sortie des dispositifs de traitement devra être située à 20 cm minimum au dessus du fil d'eau des fossés et le système doit comprendre un clapet anti-retour.

4.3.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les constructions et les aménagements devront être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées et de recueillir les eaux pluviales de toiture. Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

Les constructions et aménagements devront être compatibles avec le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au Plan Local d'Urbanisme.

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 des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En tout état de cause les projets veilleront à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser une infiltration directe.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé pour la zone est de 50%

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

4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Le raccordement des constructions au réseau de distribution électrique doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication, devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Article Uc 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- à l'alignement sauf pour la façade d'accès au garage, la façade d'accès du garage devront être à 5 mètres minimum

- en cas de retrait, la façade devra être implantée à 1 mètre minimum

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées :

- pour la réalisation de « carports » non clos en façade sur rue : ils pourront être implantés à l'alignement ou, en cas de retrait, à 1m minimum de l'alignement,
- pour l'extension de constructions ne respectant pas ces règles sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante.
- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines,
- lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant une implantation différente
- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route
- pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives

L'implantation d'abris de jardin entre la voie et la façade principale de la construction est interdite.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles :

- pour des extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, à condition qu'elles se fassent dans le prolongement de la construction existante,
- lorsqu'un projet d'ensemble intéressera la totalité d'un îlot. Dans ce cas, le plan d'aménagement devra préciser les conditions d'implantation au regard notamment des conditions de sécurité des accès.

Le petit éolien doit être implanté à une distance minimum de 5m par rapport aux limites de propriété.

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

Sans objet.

Article Uc 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article Uc 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, 11 mètres au faîtage.

Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans un souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, dans le cas d'extensions ou de changements d'affectation de constructions d'une hauteur supérieure.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres ainsi que pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

Annexes séparées

La hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 3,50 m.

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

Généralités :

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent s'intégrer dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Le bâti pierre

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Façades

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Pour être autorisées, les annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec construction principale dont elles dépendent.

Le volume général des annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
Sont interdits pour les annexes :

- l'usage de tôles et de plaques ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération.

Toitures

Les toitures en ardoises auront des pentes comprises entre 35°et 45°.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut varié pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures des nouvelles constructions traditionnelles à usage de logement seront en ardoises de teintes naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les obligations précédentes ne s'imposent pas aux vérandas ni dans le cas de construction d'architecture contemporaine (toiture terrasse, …).

Pour les autres constructions (équipements, annexes, abris de jardin…), des toitures de type différent pourront être autorisés sous réserve de s'intégrer dans leur environnement bâti. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies dans cet article ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, toiture terrasse végétalisée ou non, panneaux solaires…). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

Clôtures

Elles doivent être constituées **en façade principale sur voie** sur une hauteur maximale de 1,5 mètres :

- **soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre** (non comptée la hauteur du soutènement éventuellement nécessaire) surmonté d'un dispositif à clair voie ou à lames jointives, de barreaudages, de panneaux métalliques ou tout autre matière découpée. L'ensemble pouvant être doublé d'une haie vive.
- **soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre** (non comptée la hauteur du soutènement éventuellement nécessaire) pouvant être doublé d'une haie vive.
- soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive.

Elles doivent être constituée **pour les façades le long des emprises publiques, des chemins** sur une hauteur maximale de 2 mètres :

- soit d'un mur plein enduit sur les 2 faces
- soit en matériaux naturels (brande, claustra bois – PVC – métallique …)
- soit d'un grillage intérieur doublé ou non d'une haie

Elles doivent être constituées pour les clôtures **en limite séparative** sur une hauteur maximale de 2 mètres :

- soit d'un mur plein enduit sur les 2 faces
- soit en matériaux naturels (brande, claustra bois – PVC – métallique …)
- soit d'un grillage intérieur doublé ou non d'une haie

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe des clôtures de murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités. De manière générale, sont interdits :

- les plaques béton préfabriqués d'une hauteur supérieure à 50 centimètres,
- l'utilisation de bâche plastique (filet brise vent …),
- les murs en parpaings non enduits.

Les aires de stockage

Les aires de stockage ou de dépôt, visible depuis les voies, cheminements et espaces libres doivent être masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les annexes

Les annexes pourront présenter une volumétrie , une toiture différente du volume principal, les matériaux de façade devront être proposés en harmonie d'aspect avec le volume principal.

Article Uc 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Il est prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement. Une place supplémentaire par tranche de 150 m² de Surface de Plancher (S.D.P.) globale devra être prévue pour les immeubles collectifs. Deux places de stationnement devront être prévues pour les logements individuels ;
- pour les constructions de logements locatifs sociaux : une place par logement ;
- pour les bureaux : une place de stationnement pour 25 m² de Surface de Plancher (S.D.P.) affectée à cet usage ;
- pour les commerces : une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ;
- pour les professions libérales : une place par 25 m² de Surface de Plancher (S.D.P.) affectée à l'usage professionnel ;
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant ;
- pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m² de Surface de Plancher (S.D.P.) affectée à ces usages ;
- pour les établissements d'enseignement : deux places de stationnement par classe ;
- pour les établissements hospitaliers, foyers-logement et maisons d'accueil pour personnes âgées : une place pour deux lits.

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 :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone urbaine, et en respectant les conditions de desserte réglementaire,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il pourra être fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

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

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers. Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne et haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie, stationnement et cheminements piétonniers (non compris les trottoirs) ayant une superficie d'au moins 5% de la surface du terrain dont les 2/3 d'un seul tenant pour les unités foncières comprises entre 5000 m² et 1 ha et un minimum de 350 m² d'un seul tenant pour les unités foncières de plus de 1 ha.

Les bassins d'orage pourront être comptabilisés dans l'ensemble des surfaces d'espace vert commun, dès lors que leur utilisation effective n'est pas incompatible avec la sécurité des habitants.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou quantité équivalent pourra être exigé.

A titre exceptionnel, il pourra être envisagé des adaptations pour les petites opérations, compte tenu du contexte bâti, ou pour tenir compte des contraintes liées à la conservation de plantations existantes.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, … et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

Article Uc 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 4 : Règles applicables au secteur Ue

Le secteur Ue est un secteur urbain d'équipements publics et d'intérêt collectif, de services, hôtellerie, centre de congrès
Il correspond à un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Le secteur Ue comprend **un sous-secteur Uei** lié au risque de rupture du barrage du Gouët.

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article **Ue2 ;**
- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- Les terrains de camping, caravaning ;
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- l'ouverture de toute carrière.

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

- Les parcs de stationnement, les aires de jeux, de sports et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements ;
- Les ouvrages et infrastructures réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général et/ou d'intérêt collectif ;
- Les annexes séparées du bâti existant et les annexes accolées sans limite d'emprise.
- Les logements de fonction nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements.
- Les constructions liées à l'hôtellerie, la parahôtellerie et la restauration.

Article Ue 3 - Voiries et accès

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.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

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

Les chaussées auront une emprise minimale de 6 mètres.

Article Ue 4 – Alimentation en eau – Assainissement – Réseaux divers

4.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public devra être installée.

4.2 - Assainissement eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation spécifique de la collectivité gestionnaire. Dans tous les cas, un arrêté d'autorisation de rejet sera requis. En cas de besoin cet arrêté sera complété d'une convention de rejet qui fixera les modalités.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les constructions et les aménagements devront être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées (parkings perméables, ….), et de recueillir les eaux pluviales de toiture. Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

Les constructions et aménagements devront être compatibles avec le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au Plan Local d'Urbanisme.

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 des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé pour la zone est de 60%

4.4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain ou dissimulés en façade, à la charge du maître d'ouvrage.

Article Ue 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées a l'alignement ou avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes.

Le recul par rapport à la limite du domaine SNCF est fixé à 6 m minimum.

En aucun cas, les constructions ne pourront être édifiées à l'intérieur des marges de recul éventuellement indiquées au plan.

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines ;
- dans le cas d'extension de constructions existantes ou pour la construction de bâtiments annexes à une construction existante ;
- 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, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…).

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

Article Ue 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 du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).
- Cependant, si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisins ;
- dans le cas d'extension de constructions existantes ou pour la construction de bâtiments annexes à une construction existante ;
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans une but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…).

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

Sans objet.

Article Ue 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article Ue 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

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

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 au bâtis.

Quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc… devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et toute réalisation avec des moyens de fortune sera interdite.

Le bardage en ardoise ou en matériaux s'en rapprochant par l'aspect (teinte sombre) ne sera autorisé que sur la moitié supérieure des pignons.

Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visibles possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

Les constructions existantes

Leur restauration devra être réalisée en maintenant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine.
Les additions nouvelles aux constructions existantes devront préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement.

Article Ue 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

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

La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige. En tout état de cause, 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel de bâtiments de grandes dimensions.

Article Ue 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 5 : Règles applicables au secteur Uf

Le secteur Uf est un secteur correspondant au domaine public ferroviaire. Il est destiné à recevoir les constructions et les installations concourant au fonctionnement du service public ferroviaire, ainsi que les activités économiques liées à celui-ci ou bénéficiant de sa proximité.

Article Uf 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2.

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

- Les constructions et installations participant au fonctionnement du service public ferroviaire;
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…) ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés ;
- Les logements de fonction sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements et qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'exploitation sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Article Uf 3 - Voiries et accès

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.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

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

Article Uf 4 - Alimentation en eau – Assainissement – Réseaux divers

4.1 - Alimentation en eau

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

4.2 - Assainissement – Eaux usées:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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 lorsque celles-ci sont prévues au plan annexé au présent règlement.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales:

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

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

Article Uf 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement des voies ou places existantes ou places existantes ou par rapport à l'alignement futur tel que reporté aux documents graphiques ou à une distance minimum de 5 mètres.

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines ;
- dans le cas d'extension de constructions existantes ou pour la construction de bâtiments annexes à une construction existante ;
- pour les ouvrages de faible importances réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…) et 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 Uf 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

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

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines ;
- dans le cas d'extension de constructions existantes ou pour la construction de bâtiments annexes à une construction existante ;
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans une but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…) et pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

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

Cette disposition ne pourra pas concerner les bâtiments annexes.

Article Uf 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article Uf 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 12 m.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement des hauteurs maximales définis précédemment, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

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

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

Généralités :

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Clôtures :

Elles doivent être constituées **en façade principale sur voie** sur une hauteur maximale de 1,5 mètres :

- **soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre** (non comptée la hauteur du soutènement éventuellement nécessaire) surmonté d'un dispositif à clair voie ou à lames jointives, de barreaudages, de panneaux métalliques ou tout autre matière découpée. L'ensemble pouvant être doublé d'une haie vive,
- **soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre** (non comptée la hauteur du soutènement éventuellement nécessaire) pouvant être doublé d'une haie vive.
- soit d'un grillage rigide obligatoirement doublé d'une haie vive.

Elles doivent être constituée **pour les façades le long des emprises publiques, des chemins** sur une hauteur maximale de 2 mètres :

- soit d'un mur plein enduit sur les 2 faces,
- soit en matériaux naturels (brande, claustra bois – PVC – métallique …),
- soit d'un grillage intérieur doublé ou non d'une haie.

Elles doivent être constituées pour les clôtures **en limite séparative** sur une hauteur maximale de 2 mètres :

- soit d'un mur plein enduit sur les 2 faces,
- soit en matériaux naturels (brande, claustra bois – PVC – métallique …),
- soit d'un grillage intérieur doublé ou non d'une haie.

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe des clôtures de murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités. De manière générale, sont interdits :

- les plaques béton préfabriqués d'une hauteur supérieure à 50 centimètres,
- l'utilisation de bâche plastique (filet brise vent …),
- les murs en parpaings non enduits.

Les aires de stockage

Les aires de stockage ou de dépôt, visible depuis les voies, cheminements et espaces libres doivent être masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Article Uf 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

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

La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige. En tout état de cause, 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel de bâtiments de grandes dimensions.

Article Uf 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 6 : Règles applicables au secteur Ugv

Le secteur Ugv correspond au secteur d'une aire d'accueil existante aménagée pour les gens du voyage.

Article Ugv 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- La création et l'extension de bâtiments à usage d'activité soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les garages collectifs des caravanes,
- Les affouillements ou exhaussements du sol autre que ceux autorisés à l'article U2,
- Habitations sauf celles autorisées en article 2.

Article Ugv 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone ;
- Les annexes séparées dans la limite de 35 m² d'emprise au sol ;
- Les annexes accolées sont autorisées sans limite d'emprise au sol ;
- Les constructions et installations liées au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- Le stationnement des caravanes de résidences-mobiles, de tentes de camping …

Article Ugv 3 - Accès et voiries

3.1 - Accès

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 par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès aux différentes voie est sujet à autorisation et soumis à l'accord des services gestionnaires.

Tout accès nouveau sur une route départementale est interdit.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

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

La largeur minimum des accès est de 3,50 mètres.

3.2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

La largeur des voies nouvelles sera au minimum de 4,5 mètres de chaussée pour les voies en double sens et 3,5 m de chaussée pour les voies en sens unique.

Les voies nouvelles se terminant en impasse sont autant que possible à limiter. Elles doivent être une exception et être aménagées de telle sorte que les véhicules (et notamment les véhicules de collecte des déchets) puissent faire demi-tour.

Article Ugv 4 - Alimentation en eau – Assainissement – Réseaux divers

4.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise conformément à la réglementation en vigueur. En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé. Dans le cas d'une alimentation alternée, aucun mélange des eaux d'adduction et de forage ne devra être possible. Deux réseaux indépendants devront être mis en place.

4.2.- Assainissement eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Dans le cas de mise en place d'assainissement autonome, l'évacuation des eaux en sortie des dispositifs de traitement devra être située à 20 cm minimum au dessus du fil d'eau des fossés et le système doit comprendre un clapet anti-retour.

4.3.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les constructions et les aménagements devront être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées et de recueillir les eaux pluviales de toiture. Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

Les constructions et aménagements devront être compatibles avec le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au Plan Local d'Urbanisme.

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 des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En tout état de cause les projets veilleront à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser une infiltration directe.

Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé pour la zone est de 80%

4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Le raccordement des constructions au réseau de distribution électrique doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication, devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Article Ugv 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- à l'alignement ou en recul de 5 mètres minimum des voies ouvertes à la circulation
- à l'alignement ou en retrait de 1 mètres minimum des voies piétonnes et emprises publiques

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées :

- pour l'extension de constructions ne respectant pas ces règles sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante.
- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines,
- lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant une implantation différente
- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route
- pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives

L'implantation d'abris de jardin entre la voie et la façade principale de la construction est interdite.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative
- soit à 1 mètre minimum

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles :

- pour des extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, à condition qu'elles se fassent dans le prolongement de la construction existante,
- lorsqu'un projet d'ensemble intéressera la totalité d'un îlot. Dans ce cas, le plan d'aménagement devra préciser les conditions d'implantation au regard notamment des conditions de sécurité des accès.

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

Sans objet.

Article Ugv 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article Ugv 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 7 m à l'égout du toit, 11 mètres au faîtage.

Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans un souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, dans le cas d'extensions ou de changements d'affectation de constructions d'une hauteur supérieure.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres ainsi que pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

Annexes séparées

La hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 3,50 m.

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

Généralités :

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Façades

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Pour être autorisées, les annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec construction principale dont elles dépendent.

Le volume général des annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Sont interdits pour les annexes :

- l'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération.

Toitures

Les toitures en ardoises auront des pentes comprises entre 35°et 45°.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut varié pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures des nouvelles constructions traditionnelles à usage de logement seront en ardoises de teintes naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les obligations précédentes ne s'imposent pas aux vérandas ni dans le cas de construction d'architecture contemporaine (toiture terrasse, …).

Pour les autres constructions (équipements, annexes, abris de jardin…), des toitures de type différent pourront être autorisés sous réserve de s'intégrer dans leur environnement bâti. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies dans cet article ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, toiture terrasse végétalisée ou non, panneaux solaires…). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

Clôtures :

Elles doivent être constituées **en façade principale sur voie** sur une hauteur maximale de 1,5 mètres :

- **soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre** (non comptée la hauteur du soutènement éventuellement nécessaire) surmonté d'un dispositif à clair voie ou à lames jointives, de barreaudages, de panneaux métalliques ou tout autre matière découpée. L'ensemble pouvant être doublé d'une haie vive,
- **soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre** (non comptée la hauteur du soutènement éventuellement nécessaire) pouvant être doublé d'une haie vive.
- soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive.

Elles doivent être constituée **pour les façades le long des emprises publiques, des chemins** sur une hauteur maximale de 2 mètres :

- soit d'un mur plein enduit sur les 2 faces,
- soit en matériaux naturels (brande, claustra bois – PVC – métallique …),
- soit d'un grillage intérieur doublé ou non d'une haie.

Elles doivent être constituées pour les clôtures **en limite séparative** sur une hauteur maximale de 2 mètres :

- soit d'un mur plein enduit sur les 2 faces
- soit en matériaux naturels (brande, claustra bois – PVC – métallique …)
- soit d'un grillage intérieur doublé ou non d'une haie

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe des clôtures de murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités. De manière générale, sont interdits :

- les plaques béton préfabriqués d'une hauteur supérieure à 0,5 mètre
- l'utilisation de bâche plastique (filet brise vent - …)
- les murs en parpaings non enduits

Les aires de stockage

Les aires de stockage ou de dépôt, visible depuis les voies, cheminements et espaces libres doivent être masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les annexes

Les annexes pourront présenter une volumétrie , une toiture différente du volume principal, les matériaux de façade devront être proposés en harmonie d'aspect avec le volume principal.

Article Ugv 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

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

Sans objet.

Article Ugv 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 7 : Règles applicables au secteur Uh

Le secteur Uh correspond aux secteurs de hameaux constructibles en dents creuses. Elle correspond aux hameaux ruraux et traditionnels existants sur le territoire de Ploufragan et à leurs extensions sous forme d'habitat individuel. Sont autorisé, les activités compatibles avec l'habitat et l'habitat uniquement en dents creuses.

Article Uh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- La création et l'extension de bâtiments à usage d'activité soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Les garages collectifs des caravanes, les terrains de camping, de caravanage et les parc résidentiels de loisirs,
- Les affouillements ou exhaussements du sol autre que ceux autorisés à l'article U2,
- Les habitations sauf celles autorisées en article 2.

Article Uh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone ;
- Les annexes séparées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol,
- Les annexes accolées sont autorisées sans limite d'emprise au sol.
- Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, notamment ceux liés à la rocade d'agglomération briochine, équipement public d'intérêt général ;
- Les constructions neuves en dents creuses portant sur des constructions de logements ou la construction de bâtiments d'activités compatibles avec l'habitat (tertiaire – service - …).

Note : Les dents creuses sont définies comme étant des parcelles non bâties situées entre deux constructions non contiguës existantes implantées le long des voies publiques ouvertes à la circulation.

Article Uh 3 - Accès et voiries

3.1 - Accès

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 par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès aux différentes voie est sujet à autorisation et soumis à l'accord des services gestionnaires.

Tout accès nouveau sur une route départementale est interdit.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

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

La largeur minimum des accès est de 3,50 mètres de chaussée.

3.2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

La largeur des voies nouvelles sera au minimum de 4,5 mètres de chaussée pour les voies en double sens et 3,5 m de chaussée pour les voies en sens unique.

Les voies nouvelles se terminant en impasse sont autant que possible à limiter. Elles doivent être une exception et être aménagées de telle sorte que les véhicules (et notamment les véhicules de collecte des déchets) puissent faire demi-tour.

Article Uh 4 - Alimentation en eau – Assainissement – Réseaux divers

4.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise conformément à la réglementation en vigueur. En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé. Dans le cas d'une alimentation alternée, aucun mélange des eaux d'adduction et de forage ne devra être possible. Deux réseaux indépendants devront être mis en place.

4.2.- Assainissement eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Dans le cas de mise en place d'assainissement autonome, l'évacuation des eaux en sortie des dispositifs de traitement devra être située à 20 cm minimum au dessus du fil d'eau des fossés et le système doit comprendre un clapet anti-retour.

4.3.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les constructions et les aménagements devront être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées et de recueillir les eaux pluviales de toiture. Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

Les constructions et aménagements devront être compatibles avec le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au Plan Local d'Urbanisme.

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 des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En tout état de cause les projets veilleront à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser une infiltration directe.

Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé pour la zone est de 50%

4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Le raccordement des constructions au réseau de distribution électrique doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication, devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Article Uh 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- à l'alignement ou en recul de 5 mètres minimum des voies ouvertes à la circulation
- en retrait de 3 mètres minimum des voies piétonnes et emprises publiques

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées :

- pour l'extension de constructions ne respectant pas ces règles sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante.
- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines
- lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant une implantation différente
- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements d'intérêt public ou collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route
- pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives

L'implantation d'abris de jardin entre la voie et la façade principale de la construction est interdite.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative
- soit à 3 mètres minimum

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles :

- pour des extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, à condition qu'elles se fassent dans le prolongement de la construction existante,
- lorsqu'un projet d'ensemble intéressera la totalité d'un îlot. Dans ce cas, le plan d'aménagement devra préciser les conditions d'implantation au regard notamment des conditions de sécurité des accès.

Le petit éolien doit être implanté à une distance minimum de 5 mètres par rapport aux limites de propriété.

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

Sans objet.

Article Uh 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article Uh 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 7 m à l'égout du toit, 11 mètres au faîtage.

Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans un souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, dans le cas d'extensions ou de changements d'affectation de constructions d'une hauteur supérieure.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres ainsi que pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

Annexes séparées

La hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 3,50 m.

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

Généralités :

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Le bâti pierre

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Façades

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Pour être autorisées, les annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec construction principale dont elles dépendent.

Le volume général des annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Sont interdits pour les annexes :

- l'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération.

Toitures

Les toitures en ardoises auront des pentes comprises entre 35°et 45°.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut varié pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures des nouvelles constructions traditionnelles à usage de logement seront en ardoises de teintes naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les obligations précédentes ne s'imposent pas aux vérandas ni dans le cas de construction d'architecture contemporaine (toiture terrasse, …).

Pour les autres constructions (équipements, annexes, abris de jardin…), des toitures de type différent pourront être autorisés sous réserve de s'intégrer dans leur environnement bâti. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies dans cet article ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, toiture terrasse végétalisée ou non, panneaux solaires…). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

Clôtures :

Elles doivent être constituées **en façade principale sur voie** sur une hauteur maximale de 1,5 mètres :

- **soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre** (non comptée la hauteur du soutènement éventuellement nécessaire) surmonté d'un dispositif à clair voie ou à lames jointives, de barreaudages, de panneaux métalliques ou tout autre matière découpée. L'ensemble pouvant être doublé d'une haie vive,
- **soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre** (non comptée la hauteur du soutènement éventuellement nécessaire) pouvant être doublé d'une haie vive.
- soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive

Elles doivent être constituée **pour les façades le long des emprises publiques, des chemins** sur une hauteur maximale de 2 mètres :

- soit d'un mur plein enduit sur les 2 faces,
- soit en matériaux naturels (brande, claustra bois – PVC – métallique …),
- soit d'un grillage intérieur doublé ou non d'une haie,

Elles doivent être constituées pour les clôtures **en limite séparative** sur une hauteur maximale de 2 mètres :

- soit d'un mur plein enduit sur les 2 faces,
- soit en matériaux naturels (brande, claustra bois – PVC – métallique …),
- soit d'un grillage intérieur doublé ou non d'une haie.

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe des clôtures de murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités. De manière générale, sont interdits :

- les plaques béton préfabriqués d'une hauteur supérieure à 50 centimètres,
- l'utilisation de bâche plastique (filet brise vent …),
- les murs en parpaings non enduits.

Les aires de stockage

Les aires de stockage ou de dépôt, visible depuis les voies, cheminements et espaces libres doivent être masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les annexes

Les annexes pourront présenter une volumétrie , une toiture différente du volume principal, les matériaux de façade devront être proposés en harmonie d'aspect avec le volume principal.

Article Uh 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone urbaine, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il pourra être fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

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

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers. Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne et haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie, stationnement et cheminements piétonniers (non compris les trottoirs) ayant une superficie d'au moins 5% de la surface du terrain dont les 2/3 d'un seul tenant pour les unités foncières comprises entre 5000 m² et 1 ha et un minimum de 350 m² d'un seul tenant pour les unités foncières de plus de 1 ha.

Les bassins d'orage pourront être comptabilisés dans l'ensemble des surfaces d'espace vert commun, dès lors que leur utilisation effective n'est pas incompatible avec la sécurité des habitants.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou quantité équivalent pourra être exigé.

A titre exceptionnel, il pourra être envisagé des adaptations pour les petites opérations, compte tenu du contexte bâti, ou pour tenir compte des contraintes liées à la conservation de plantations existantes.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, … et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

Article Uh 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 8 : Règles applicables au secteur Up

Le secteur Up est un secteur d'équipements liés au centre de soins de suite des Châtelets.

Article Up 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- La création et l'extension de bâtiments à usage d'activité soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article 2 ;
- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- Les terrains de camping, caravaning ;
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- l'ouverture de toute carrière.

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

- Les constructions à usage de bureaux ;
- Les entrepôts ;
- Les parcs de stationnement, les aires de jeux, de sports et les installations nécessaires au fonctionnement des établissements ;
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but ;
- Les logements de fonction sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements et qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'exploitation sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- Les annexes sans limitation d'emprise au sol.

Article Up 3 - Voiries et accès

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.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

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

Article Up 4 - Alimentation en eau – Assainissement – Réseaux divers

Eau potable :

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 conformément à la réglementation en vigueur. 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 lorsque celles-ci sont prévues au plan annexé au présent règlement.

Eaux pluviales:

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

Les constructions et aménagements devront être compatibles avec le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au Plan Local d'Urbanisme.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé pour la zone est de 50%

Électricité et téléphone :

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

Article Up 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes.

En aucun cas les constructions ne pourront être édifiées à l'intérieur des marges de recul éventuellement indiquées au plan.

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines ;
- dans le cas d'extension de constructions existantes ou pour la construction de bâtiments annexes à une construction existante ;
- 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, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…).

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

Article Up 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 du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).
- cependant, si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisins ;
- dans le cas d'extension de constructions existantes ou pour la construction de bâtiments annexes à une construction existante ;
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans une but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…).

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

Sans objet.

Article Up 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 50%.

Article Up 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 16 m.

Les travaux d'extension, d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent document et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire à un dépassement des hauteurs maximales définies précédemment, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront autorisés que si elles s'intègrent à la typologie bâtie du secteur.

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

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

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 au bâtis.

Quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc… devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et toute réalisation avec des moyens de fortune sera interdite.

Le bardage en ardoise ou en matériaux s'en rapprochant par l'aspect (teinte sombre) ne sera autorisé que sur la moitié supérieure des pignons.

Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visibles possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

Les constructions existantes

Leur restauration devra être réalisée en maintenant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine.

Les additions nouvelles aux constructions existantes devront préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

Clôtures

Elles doivent être constituées **en façade principale sur voie** sur une hauteur maximale de 1,5 mètres :

- **soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre** (non comptée la hauteur du soutènement éventuellement nécessaire) surmonté d'un dispositif à clair voie ou à lames jointives, de barreaudages, de panneaux métalliques ou tout autre matière découpée. L'ensemble pouvant être doublé d'une haie vive,
- **soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre** (non comptée la hauteur du soutènement éventuellement nécessaire) pouvant être doublé d'une haie vive.
- soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive.

Elles doivent être constituée **pour les façades le long des emprises publiques, des chemins** sur une hauteur maximale de 2 mètres :

- soit d'un mur plein enduit sur les 2 faces,
- soit en matériaux naturels (brande, claustra bois – PVC – métallique …),
- soit d'un grillage intérieur doublé ou non d'une haie.

Elles doivent être constituées pour les clôtures **en limite séparative** sur une hauteur maximale de 2 mètres :

- soit d'un mur plein enduit sur les 2 faces,
- soit en matériaux naturels (brande, claustra bois – PVC – métallique …),
- soit d'un grillage intérieur doublé ou non d'une haie.

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe des clôtures de murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités. De manière générale, sont interdits :

- les plaques béton préfabriqués d'une hauteur supérieure à 50 centimètres,
- l'utilisation de bâche plastique (filet brise vent …),
- les murs en parpaings non enduits.

Article Up 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Article Up 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs 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.

La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige. En tout état de cause, 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées. Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel de bâtiments de grandes dimensions.

Article Up 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans cette zone.

Chapitre 9 : Règles applicables au secteur Ut

Le secteur Ut est un secteur d'activités économiques, réservé à l'accueil des activités hôtelières.

Article Ut 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- La création et l'extension de bâtiments à usage d'activité soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article 2 ;
- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- Les terrains de camping, caravaning
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture de toute carrière.

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

- Les constructions liées à l'hôtellerie, la parahôtellerie et la restauration.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…) ;
- Les logements de fonction sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements et qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'exploitation sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- Les annexes sans limitation d'emprise au sol.

Article Ut 3 - Voiries et accès

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.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

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

Article Ut 4 – Alimentation en eau – Assainissement – Réseaux divers

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. 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 lorsque celles-ci sont prévues au plan annexé au présent règlement.

4.3 - Eaux pluviales:

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

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé pour la zone est de 60%

4.4 - Électricité et téléphone :

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

Article Ut 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes.

Le recul par rapport à la limite du domaine SNCF est fixé à 6 m minimum.

En aucun cas, les constructions ne pourront être édifiées à l'intérieur des marges de recul éventuellement indiquées au plan.

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines ;
- dans le cas d'extension de constructions existantes ou pour la construction de bâtiments annexes à une construction existante ;
- 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, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…).

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

Article Ut 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 du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).
- Cependant, si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisins ;
- dans le cas d'extension de constructions existantes ou pour la construction de bâtiments annexes à une construction existante ;
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans une but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…).

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

Sans objet.

Article Ut 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article Ut 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 16 m.

Toutefois pour les constructions neuves, des hauteurs supérieures pourront être autorisées ou imposées compte tenu du bâti existant dans la zone, à condition que la Surface de Plancher (S.D.P.) de la partie considérée n'excède pas 40% de l'emprise au sol de l'ensemble de la construction.

Les travaux d'extension, d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire à un dépassement des hauteurs maximales définies précédemment, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront autorisés que si elles s'intègrent à la typologie bâtie du secteur.

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

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

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.

Quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc… devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et toute réalisation avec des moyens de fortune sera interdite.

Le bardage en ardoise ou en matériaux s'en rapprochant par l'aspect (teinte sombre) ne sera autorisé que sur la moitié supérieure des pignons.

Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visibles possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

Les constructions existantes

Leur restauration devra être réalisée en maintenant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine.

Les additions nouvelles aux constructions existantes devront préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

Clôtures

Elles doivent être constituées **en façade principale sur voie** sur une hauteur maximale de 1,5 mètres :

- **soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre** (non comptée la hauteur du soutènement éventuellement nécessaire) surmonté d'un dispositif à clair voie ou à lames jointives, de barreaudages, de panneaux métalliques ou tout autre matière découpée. L'ensemble pouvant être doublé d'une haie vive,
- **soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre** (non comptée la hauteur du soutènement éventuellement nécessaire) pouvant être doublé d'une haie vive.
- soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive

Elles doivent être constituée **pour les façades le long des emprises publiques, des chemins** sur une hauteur maximale de 2 mètres :

- soit d'un mur plein enduit sur les 2 faces,
- soit en matériaux naturels (brande, claustra bois – PVC – métallique …),
- soit d'un grillage intérieur doublé ou non d'une haie.

Elles doivent être constituées pour les clôtures **en limite séparative** sur une hauteur maximale de 2 mètres :

- soit d'un mur plein enduit sur les 2 faces,
- soit en matériaux naturels (brande, claustra bois – PVC – métallique …),
- soit d'un grillage intérieur doublé ou non d'une haie.

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe des clôtures de murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités. De manière générale, sont interdits :

- les plaques béton préfabriqués d'une hauteur supérieure à 50 centimètres,
- l'utilisation de bâche plastique (filet brise vent …),
- les murs en parpaings non enduits.

Article Ut 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Article Ut 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs 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.

La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige. En tout état de cause, 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées. Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel de bâtiments de grandes dimensions.

Article Ut 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans cette zone.

Chapitre 10 : Règles applicables au secteur Uy

Le secteur Uy est un secteur urbain d'activités économiques, à caractère artisanal, industriel, commercial, de bureau, de services, de formation et de recherche.

Il 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, ou sont programmables à court terme.

Le secteur Uy comprend deux sous-secteurs spécifiques règlementés dans la cadre du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) liés à des ZAC toujours en vigueur. Les règlements concernant les deux secteurs Uyz1 et Uyz2 sont annexés : Annexe 1 et Annexe 2 du présent règlement.

Le secteur Uy ZAC correspond à la zone d'extension des Châtelets.

Article Uy 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone Uy :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article Uy 2 ;
- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- Les terrains de camping, caravaning;
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture de toute carrière.

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

- Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux, de bureaux, de services ;
- Les entrepôts ;
- Les parcs de stationnement, les aires de jeux, de sports et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…) ;
- Les logements de fonction d'une superficie maximale de 80m² de Surface de Plancher, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements et qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activités sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- Dans le périmètre de protection défini autour de l'installation classée « Société des Pétroles de l'Ouest », seules les constructions mentionnées dans le règlement du Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé par arrêté préfectoral du 10 novembre 2010 seront autorisées.

Dans le secteur Uy ZAC

Sont admises :

- Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, les constructions à usage de bureaux, les entrepôts. Sont admis sous réserve de rester compatibles avec la vocation du secteur les constructions à usage commercial dès lors qu'elles seront directement liées à une activité autorisée dans le parc comme les show-rooms, etc.,
- Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
- Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

Sont admises 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 les 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 constructions à usage d'habitation, à condition :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
  - qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités,
  - et que cela ne crée qu'un seul logement.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

Article Uy 3 - Voiries et accès

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.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

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

La création d'accès individuel sur les RD 45A, 712, et 790 est interdite (y compris sur les bretelles d'accès).

Les chaussées auront une largeur minimale de 6 mètres, **sauf en secteur Uy ZAC où il n'est pas fixé de prescription.**

Les accès auront un minimum de 6 mètres de largeur, **sauf en secteur Uy ZAC où il n'est pas fixé de prescription.**

Article Uy 4 - Alimentation en eau – Assainissement – Réseaux divers

4.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public devra être installée.

4.2 - Assainissement eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation spécifique de la collectivité gestionnaire. Dans tous les cas, un arrêté d'autorisation de rejet sera requis. En cas de besoin cet arrêté sera complété d'une convention de rejet qui fixera les modalités.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les constructions et les aménagements devront être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées (parkings perméables, ….), et de recueillir les eaux pluviales de toiture. Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public

Les constructions et aménagements devront être compatibles avec le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au Plan Local d'Urbanisme.

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 des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix emplacements sont soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures.

Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé pour la zone est de 85%

Concernant le secteur Uy ZAC, de façon complémentaire à ce qui précède :

Le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé est de 85% : il s'évalue à la parcelle (ou au tènement). En cas d'impossibilité avérée et justifiée, certaines prescriptions pourront être imposées afin de déroger à ce plafond conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

En outre, le principe de gestion des eaux pluviales retenu par le dossier établi au titre de la LEMA (Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques) est le suivant :

Chaque aménageur de parcelle de l'extension du Parc d'Activités Economique des Châtelets devra respecter les contraintes suivantes :

- Seule 40% de la superficie active (c'est-à-dire 40%de la surface imperméabilisée) sera raccordée aux réseaux « eaux pluviales » des espaces publics.
- Les 60% restant (de la surface imperméabilisée) seront gérés par l'aménageur à l'intérieur de son propre périmètre.

4.5 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain ou dissimulés en façade, à la charge du maître d'ouvrage.

Article Uy 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes.

Le recul par rapport à la limite du domaine SNCF est fixé à 6 m minimum.

En aucun cas, les constructions ne pourront être édifiées à l'intérieur des marges de recul éventuellement indiquées au plan.

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines ;
- dans le cas d'extension de constructions existantes ou pour la construction de bâtiments annexes à une construction existante ;
- 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, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…).

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

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 du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).
- cependant, si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisins ;
- dans le cas d'extension de constructions existantes ou pour la construction de bâtiments annexes à une construction existante ;
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans une but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…).

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

Sans objet

Article Uy 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article Uy 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 16 m.

Les travaux d'extension, d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire à un dépassement des hauteurs maximales définies précédemment, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront autorisés que si elles s'intègrent à la typologie bâtie du secteur.

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

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

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 au bâtis.

Quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc… devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et toute réalisation avec des moyens de fortune sera interdite.

Le bardage en ardoise ou en matériaux s'en rapprochant par l'aspect (teinte sombre) ne sera autorisé que sur la moitié supérieure des pignons.

Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visibles possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

Les constructions existantes

Leur restauration devra être réalisée en maintenant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine.

Les additions nouvelles aux constructions existantes devront préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

Clôtures

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement : le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou de la déclaration de travaux.

Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir, à chaque fois que cela est possible.

En secteur Uy ZAC les clôtures n'excèderont pas 2 m.

Article Uy 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

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

Hormis en zone Uy ZAC pour laquelle il n'est fixé aucune règle, la totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige. En tout état de cause, 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel de bâtiments de grandes dimensions.

Article Uy 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 11 : Règles applicables au secteur Uyb

Le secteur Uyb est un secteur d'activités économiques, intégrant des installations classées soumises à périmètre de protection.

Article Uyb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article UY 1 ;
- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- Les terrains de camping, caravaning ;
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux autorisés au titre de l'article UY 1, excepté les travaux liés à la réalisation de la rocade d'agglomération briochine, équipement public d'intérêt général ;
- L'ouverture de toute carrière.
- Toute occupation non compatible avec la vocation du secteur et susceptible d'en compromettre l'urbanisation.

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

- Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux ;
- Les constructions à usage de bureaux ;
- Les entrepôts ;
- Les parcs de stationnement, les aires de jeux, de sports et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…) ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.
- Les établissements soumis ou non à la réglementation sur les installations classées et qui par leur destination, leur aspect, leur nature , leur importance et leur fonctionnement peuvent être générateurs de nuisances graves.
- Les logements de fonction d'une superficie maximale de 80m² de Surface de Plancher, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements et qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activités sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- Dans le périmètre de protection défini autour de l'installation classée « Société des Pétroles de l'Ouest », seules les constructions mentionnées dans le règlement du Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé par arrêté préfectoral du 10 novembre 2010 seront autorisées.

Article Uyb 3 - Voiries et accès

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.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

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

La création d'accès individuel sur les RD 45A, 712, et 790 est interdite (y compris sur les bretelles d'accès).

Article Uyb 4 – Alimentation en eau – Assainissement – Réseaux divers

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

4.2 - Assainissement :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. 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 lorsque celles-ci sont prévues au plan annexé au présent règlement.

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

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix emplacements sont soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures.

Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé pour la zone est de 85%

4.4 - Électricité et téléphone :
Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain, sauf impossibilité technique. Toute extension des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain.

Article Uyb 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes.

Le recul par rapport à la limite du domaine RFF est fixé à 6 m minimum.

En aucun cas, les constructions ne pourront être édifiées à l'intérieur des marges de recul éventuellement indiquées au plan.

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines ;
- dans le cas d'extension de constructions existantes ou pour la construction de bâtiments annexes à une construction existante ;
- 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, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…).

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

Article Uyb 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 du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).
- Cependant, si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisins ;
- Dans le cas d'extension de constructions existantes ou pour la construction de bâtiments annexes à une construction existante ;
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans une but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…).

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

Sans objet.

Article Uyb 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 50%.

Article Uyb 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 16 m.

Toutefois pour les constructions neuves, des hauteurs supérieures pourront être autorisées ou imposées compte tenu du bâti existant dans la zone, à condition que la Surface de Plancher (S.D.P.) partie considérée n'excède pas 40% de l'emprise au sol de l'ensemble de la construction.

Les travaux d'extension, d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U**.** et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire à un dépassement des hauteurs maximales définies précédemment, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront autorisés que si elles s'intègrent à la typologie bâtie du secteur.

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

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

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, …) <u>les bâtiments</u>, <u>clôtures</u> et <u>installations diverses</u> 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 au bâtis.

Quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc… devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et toute réalisation avec des moyens de fortune sera interdite.

Le bardage en ardoise ou en matériaux s'en rapprochant par l'aspect (teinte sombre) ne sera autorisé que sur la moitié supérieure des pignons.

Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visibles possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

Les constructions existantes

Leur restauration devra être réalisée en maintenant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine.

Les additions nouvelles aux constructions existantes devront préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

Clôtures

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement : le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou de la déclaration de travaux.

Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir, à chaque fois que cela est possible.

Article Uyb 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Article Uyb 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs 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.

La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige. En tout état de cause, 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées. Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel de bâtiments de grandes dimensions.

Article Uyb 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans cette zone.

Chapitre 12 : Règles applicables au secteur Uyr

Le secteur Uyr est un secteur urbain affecté aux activités de recherche, il intègre des constructions tertiaires, des laboratoires, les logements liés aux activités de recherche, des bâtiments agricoles divers, des bâtiments d'élevage.

Il 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, ou sont programmables à court terme.

Article Uyr 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article Uyr 2 ;
- Les terrains de camping, caravaning, le stationnement des caravanes ;
- L'ouverture de toute carrière.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.

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

- Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux liés à la fonction de recherche ;
- Les constructions à usage de bureaux ;
- Les entrepôts agricoles ou non ;
- Les parcs de stationnement, les aires de jeux, de sports nécessaires au fonctionnement des établissements ;
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire ;
- Les logements de fonction d'une superficie maximale de 80m² de Surface de Plancher, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements et qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activités sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- L'extension des logements de fonction.

Article Uyr 3 - Voiries et accès

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.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

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

Article Uyr 4 - Alimentation en eau – Assainissement – Réseaux divers

4.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public devra être installée.

4.2 - Assainissement eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation spécifique de la collectivité gestionnaire. Dans tous les cas, un arrêté d'autorisation de rejet sera requis. En cas de besoin cet arrêté sera complété d'une convention de rejet qui fixera les modalités.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les constructions et les aménagements devront être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées (parkings perméables, ….), et de recueillir les eaux pluviales de toiture. Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public

Les constructions et aménagements devront être compatibles avec le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au Plan Local d'Urbanisme.

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 des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix emplacements sont soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures.

Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé pour la zone est de 85%

4.5 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain ou dissimulés en façade, à la charge du maître d'ouvrage.

Article Uyr 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes.

Le recul par rapport à la limite du domaine SNCF est fixé à 6 m minimum.

En aucun cas, les constructions ne pourront être édifiées à l'intérieur des marges de recul éventuellement indiquées au plan.

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines ;
- dans le cas d'extension de constructions existantes ou pour la construction de bâtiments annexes à une construction existante ;
- 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, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…).

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

Article Uyr 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 du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).
- cependant, si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisins ;
- dans le cas d'extension de constructions existantes ou pour la construction de bâtiments annexes à une construction existante ;
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans une but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…).

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

Sans objet

Article Uyr 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article Uyr 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 16 m.

Les travaux d'extension, d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire à un dépassement des hauteurs maximales définies précédemment, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront autorisés que si elles s'intègrent à la typologie bâtie du secteur.

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

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

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 au bâtis.

Quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc… devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et toute réalisation avec des moyens de fortune sera interdite.

Le bardage en ardoise ou en matériaux s'en rapprochant par l'aspect (teinte sombre) ne sera autorisé que sur la moitié supérieure des pignons.

Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visibles possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

Les constructions existantes

Leur restauration devra être réalisée en maintenant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine.

Les additions nouvelles aux constructions existantes devront préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

Clôtures

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement : le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou de la déclaration de travaux.

Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir, à chaque fois que cela est possible.

Article Uyr 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

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

La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige. En tout état de cause, 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel de bâtiments de grandes dimensions.

Article Uyr 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Titre 3 :
Dispositions applicables aux zones à urbaniser

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

Les zones 1AU sont desservis à leur périphérie par des voies publiques et des réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement ayant une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme. Cette urbanisation devra s'effectuer en compatibilité avec les orientations d'aménagement présentées dans le présent PLU.

Le secteur 1AU est destiné à l'extension des zones à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Son aménagement se fait sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent.

Le secteur 1AUp dit des Plaines Villes est un secteur mixte d'habitat, d'équipement d'intérêt collectif, d'activités commerciales, de bureaux, de services …

Les secteurs 2AU, 2AUy, 2AUya et 2AUe sont destinés à une urbanisation à plus long terme. Ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que par procédure de modification ou de révision du P.L.U. Le secteur 2AU est destiné à l'habitat, le secteur 2 AUy est destiné à vocation économique, le secteur 2AUya est destiné à vocation artisanal et le secteur 2AUe est destiné à vocation d'équipements collectifs. Dans l'état actuel du P.L.U., ils sont inconstructibles.

Rappel :

Prise en compte des zones humides

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application du L.123-1-5 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme et du L.211-1du Code de l'Environnement et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE Loire Bretagne approuvé par arrêté préfectoral du 26 juillet 1996), toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, déblais, les drainages, …

Toutefois, en application de l'article 8A-3 du SDAGE Loire Bretagne, un projet susceptible de faire disparaître tout ou partie d'une telle zone peut être réalisée dans les cas suivants :

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

Chapitre 1 : Règles applicables à la zone 1AU

La zone 1AU est destiné à l'extension de l'agglomération du Ploufragan sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone à vocation d'habitat et de services. Les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

Article 1AU - Occupations et utilisations du sol interdites

- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- La création de bâtiments à usage agricole ;
- La création et l'extension de bâtiments à usage d'activité soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- L'ouverture de toute carrière.

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappels

- Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- 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.
- Dans les espaces boisés classés 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.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur.
- Toute opération ou constructions de plus de 8 logements devra intégrer un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

Sont admis

- L'aménagement, l'amélioration et l'extension limitée de bâtiments existants avant toute opération ou aménagement sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à compromettre l'urbanisation et l'aménagement ultérieur de la zone.

- La construction de bâtiments annexes nécessaires aux propriétés bâties existantes dans la limite de 50m² d'emprise au sol et sous réserve qu'ils se situent à proximité de l'habitation principale, qu'ils constituent avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux et qu'ils ne soient pas de nature à compromettre l'urbanisation et l'aménagement ultérieur de la zone ;
- Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, à l'exploitation et à la gestion des réseaux (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…) dont la localisation dans la zone est rendue indispensable par des nécessités techniques, et sous réserve que soient prises les précautions nécessaires en matière d'hygiène et d'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions autorisées.
- Les lotissements sous condition que la surface de tout lot ne soit pas supérieure à 700 m².

Article 1AU 3 - Voiries et accès

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour

La largeur des chaussées nouvelles sera au minimum de 4,50 m pour les voies en double sens et 3,5m de chaussée pour les voies en sens unique.

Accès

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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération et itinéraires importants.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers piétons et touristiques, les chemins d'exploitation, la servitude de passage

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies ouvertes à la circulation, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Le long des voies du domaine public, les débouchés directs peuvent être refusés pour des raisons de sécurité.

Article 1AU 4 - Alimentation en eau – Assainissement – Réseaux divers

4.1 - Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 - Électricité et téléphone :

Les branchements au réseau collectif électrique, téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain (sauf impossibilité technique justifiée) à la charge du pétitionnaire. Cette obligation ne concerne pas les concessionnaires du réseau collectif concerné.

4.3 - Assainissement :

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement, il conviendra de vérifier que le terrain dans sa partie constructible est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b)Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'utilisation de système de gestion, récupération des eaux pluviales s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale est préconisée : cuve de rétention, etc..

Dans le cas de lotissement, permis groupé, opération d'aménagement de plusieurs parcelles en vue de réaliser des constructions, le système des gestion des eaux pluviales doit s'inscrire dans le cadre d'une démarche environnementale.

Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé pour la zone : 55%

Article 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées :

- à l'alignement sauf pour la façade d'accès au garage, la façade d'accès du garage devront être à 5 mètres minimum,
- en cas de retrait, la façade devra être implantée à 1 mètre minimum.

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées :

- pour la réalisation de « carports » non clos en façade sur rue : ils pourront être implantés à l'alignement ou, en cas de retrait, à 1m minimum de l'alignement,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines,
- lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant une implantation différente,
- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements public ou d'intérêt collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route,
- pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives.

L'implantation d'abris de jardin entre la voie et la façade principale de la construction est interdite.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée. Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, elles devront respecter un retrait de 1.00 m minimum par rapport à celles-ci.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles :

- pour des extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, à condition qu'elles se fassent dans le prolongement de la construction existante,
- lorsqu'un projet d'ensemble intéressera la totalité d'un îlot. Dans ce cas, le plan d'aménagement devra préciser les conditions d'implantation au regard notamment des conditions de sécurité des accès.

Le petit éolien doit être implanté à une distance minimum de 6 mètres par rapport aux limites de propriété.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 1AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder pour l'habitat individuel :

- 11 mètres au faîtage
- 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

Pour l'habitat collectif ou l'habitat intermédiaire :

- 14 mètres au faîtage
- 9.5 mètres à l'égout ou à l'acrotère

Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans un souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, dans le cas d'extensions ou de changements d'affectation de constructions d'une hauteur supérieure.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres ainsi que pour équipements publics et équipements d'intérêt collectif.

Annexes séparées

La hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 3,50m.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Généralités :

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent s'intégrer dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Le bâti pierre

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Façades

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.
Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Pour être autorisées, les annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec construction principale dont elles dépendent.

Le volume général des annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
Sont interdits pour les annexes :

- l'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération.

Toitures

Les toitures en ardoises auront des pentes comprises entre 35°et 45°.
Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut varié pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures des nouvelles constructions traditionnelles à usage de logement seront en ardoises de teintes naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.
Les obligations précédentes ne s'imposent pas aux vérandas ni dans le cas de construction d'architecture contemporaine (toiture terrasse, …).
Pour les autres constructions (équipements, annexes, abris de jardin…), des toitures de type différent pourront être autorisés sous réserve de s'intégrer dans leur environnement bâti. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies dans cet article ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, toiture terrasse végétalisée ou non, panneaux solaires…). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

Clôtures :

Elles doivent être constituées **en façade principale sur voie** sur une hauteur maximale de 1,5 mètres :

- **soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre** (non comptée la hauteur du soutènement éventuellement nécessaire) surmonté d'un dispositif à clair voie ou à lames jointives, de barreaudages, de panneaux métalliques ou tout autre matière découpée. L'ensemble pouvant être doublé d'une haie vive,
- **soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre** (non comptée la hauteur du soutènement éventuellement nécessaire) pouvant être doublé d'une haie vive.
- soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive

Elles doivent être constituée **pour les façades le long des emprises publiques, des chemins** sur une hauteur maximale de 2 mètres :

- soit d'un mur plein enduit sur les 2 faces,
- soit en matériaux naturels (brande, claustra bois – PVC – métallique …),
- soit d'un grillage intérieur doublé ou non d'une haie,

Elles doivent être constituées pour les clôtures **en limite séparative** sur une hauteur maximale de 2 mètres :

- soit d'un mur plein enduit sur les 2 faces,
- soit en matériaux naturels (brande, claustra bois – PVC – métallique …),
- soit d'un grillage intérieur doublé ou non d'une haie.

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe des clôtures de murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités. De manière générale, sont interdits :

- les plaques béton préfabriqués d'une hauteur supérieure à 50 centimètres,
- l'utilisation de bâche plastique (filet brise vent …),
- les murs en parpaings non enduits.

Pour les constructions d'usage public ou les immeubles collectifs de logements compris dans une opération d'ensemble, en l'absence de clôture sur rue, un traitement minéral des sols ou un traitement végétal soigné de l'espace compris entre le bâti et la limite de parcelle devra être prévu.

Les aires de stockage

Les aires de stockage ou de dépôt, visible depuis les voies, cheminements et espaces libres doivent être masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les annexes

Les annexes pourront présenter une volumétrie , une toiture différente du volume principal, les matériaux de façade devront être proposés en harmonie d'aspect avec le volume principal.

Article 1AU 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

Il est prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement. Une place supplémentaire par tranche de 150 m² de Surface de Plancher (S.D.P.) globale devra être prévue pour les immeubles collectifs. Deux places de stationnement devront être prévues pour les logements individuels ;
- pour les constructions de logements locatifs sociaux : une place par logement ;
- pour les bureaux : une place de stationnement pour 25 m² de Surface de Plancher (S.D.P.) affectée à cet usage ;
- pour les commerces : une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ;
- pour les professions libérales : une place par 25 m² de Surface de Plancher (S.D.P.) affectée à l'usage professionnel ;
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant ;
- pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m² de Surface de Plancher (S.D.P.) affectée à ces usages ;
- pour les établissements d'enseignement : deux places de stationnement par classe ;
- pour les établissements hospitaliers, foyers-logement et maisons d'accueil pour personnes âgées : une place pour deux lits.

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 :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone urbaine, et en respectant les conditions de desserte réglementaire,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il pourra être fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

Article 1AU 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers. Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne et haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie, stationnement et cheminements piétonniers (non compris les trottoirs) ayant une superficie d'au moins 5% de la surface du terrain dont les 2/3 d'un seul tenant pour les unités foncières comprises entre 5000 m² et 1 ha et un minimum de 350 m² d'un seul tenant pour les unités foncières de plus de 1 ha.

Les bassins d'orage pourront être comptabilisés dans l'ensemble des surfaces d'espace vert commun, dès lors que leur utilisation effective n'est pas incompatible avec la sécurité des habitants.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou quantité équivalent pourra être exigé.

A titre exceptionnel, il pourra être envisagé des adaptations pour les petites opérations, compte tenu du contexte bâti, ou pour tenir compte des contraintes liées à la conservation de plantations existantes.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, … et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique comme éléments du paysage seront maintenus et entretenus en application de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme.
La modification ou le déplacement de tout linéaire ou massif identifié comme tel sera conditionné à une simple déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.
Les éléments pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas d'élargissement de voirie.

Article 1 AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Chapitre 2 : Règles applicables au secteur 1AUe

La zone 1AUe correspond au secteur ouest des Plaines Villes destiné à accueillir à court et moyen terme des équipements publics et d'intérêt collectif.

Les équipements d'infrastructure nécessaires (voirie et réseaux divers notamment) existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Article 1AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article 1AUe 2,
- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole,
- Les terrains de camping, caravaning,
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- L'ouverture de toute carrière.

Article 1AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions, ouvrages et infrastructures réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général et/ou d'intérêt collectif ;

- Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements ;

- Les annexes séparées du bâti existant et les annexes accolées sans limite d'emprise.

- Les logements de fonction nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements.

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions autorisées.

Article 1AUe 3 - Voiries et accès

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.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

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

Les chaussées auront une emprise minimale de 6 mètres.

Article 1AUe 4 – Alimentation en eau – Assainissement – Réseaux divers

4.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
Une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public devra être installée.

4.2 - Assainissement eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation spécifique de la collectivité gestionnaire. Dans tous les cas, un arrêté d'autorisation de rejet sera requis. En cas de besoin cet arrêté sera complété d'une convention de rejet qui fixera les modalités.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les constructions et les aménagements devront être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées (parkings perméables, ….), et de recueillir les eaux pluviales de toiture. Après récupération dans des bassins de stockage et/ou infiltration, les eaux pluviales peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

Les constructions et aménagements devront être compatibles avec le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au Plan Local d'Urbanisme.

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 des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

Le Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé pour la zone est de 60%

4.4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain ou dissimulés en façade, à la charge du maître d'ouvrage.

Article 1AUe 5 - Superficie minimale des terrains
Sans objet.

Article 1AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes.

En aucun cas, les constructions ne pourront être édifiées à l'intérieur des marges de recul éventuellement indiquées au plan.

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :
- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines ;
- dans le cas d'extension de constructions existantes ou pour la construction de bâtiments annexes à une construction existante ;
- 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, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…).

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

Article 1AUe 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 du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).
- Cependant, si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :
- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisins ;
- dans le cas d'extension de constructions existantes ou pour la construction de bâtiments annexes à une construction existante ;
- 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, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…).

Article 1AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Sans objet.

Article 1AUe 9 - Emprise au sol
Sans objet.

Article 1AUe 10 - Hauteur maximale des constructions
Sans objet.

Article 1AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

Quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : toute rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc… devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et toute réalisation avec des moyens de fortune sera interdite.

Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visibles possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

Les additions nouvelles aux constructions existantes devront préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

Clôtures
Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement.

Article 1AUe 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Article 1AUe 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige. En tout état de cause, 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.
La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel de bâtiments de grandes dimensions.

Les bassins de stockage, présentés précédemment (article 1AUe 4), pourront être comptabilisés dans l'ensemble des surfaces d'espace vert commun, dès lors que leur utilisation effective n'est pas incompatible avec la sécurité des habitants.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique comme éléments du paysage seront maintenus et entretenus en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.
La modification ou le déplacement de tout linéaire ou massif identifié comme tel sera conditionné à une simple déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.
Les éléments pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas d'élargissement de voirie.

Article 1AUe 14 - Coefficient d'occupation du sol
Sans objet.

Chapitre 3 : Règles applicables au secteur 1AUp des Plaines Villes

La zone urbaine 1AUp correspond au secteur des Plaines Villes, situé au nord de la commune de Ploufragan. Elle est caractérisée par l'accueil de différentes fonctions : constructions à usage d'habitation, d'équipements publics et d'intérêt collectif, commercial, de bureau et service.

ARTICLE 1 AUp1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- La création et l'extension de bâtiments à usage d'activité soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Les garages collectifs des caravanes, les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les affouillements ou exhaussements du sol autres que ceux autorisés à l'article 1AUp 1
- L'implantation de dispositif éolien de plus de 12 mètres.

Article 1AUp 2 – Occupations et utilisations admises sous conditions

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions, 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.
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les annexes dans la limite de 50m² d'emprise au sol.
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, notamment ceux liés à la rocade d'agglomération briochine, équipement public d'intérêt général.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif compatibles avec la zone et le projet global.

Article 1AUp 3 – Accès et voirie

3. 1 Accès

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 par l'application de l'article 682 du Code Civil.;

L'accès aux différentes voies est sujet à autorisation et soumis à l'accord des services gestionnaires.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile;

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers;

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

La largeur minimum des accès est de 3,5 mètres.

3. 2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

La largeur des chaussées nouvelles sera au minimum de 4,5 mètres pour les voies en double sens et 3,5 mètres de chaussée pour les voies en sens unique.

Les voies nouvelles se terminant en impasse sont autant que possible à limiter. Elles doivent être une exception et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (et notamment les véhicules de collecte de déchets) puissent faire demi-tour s'ils doivent y accéder.

Article 1AUp 4 – Alimentation en eau – Assainissement – Réseaux divers

4.1 – Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 – Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

4.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les constructions ou les aménagements devront être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées et de recueillir les eaux pluviales de toiture. Après récupération et/ou

infiltration, les eaux pluviales peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

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

En tout état de cause les projets veilleront à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols de façon à favoriser une infiltration directe..

Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé pour la zone est de 55%

4.4 – Réseaux électriques et de télécommunication

Le raccordement des constructions au réseau de distribution électrique doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication, devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge su maître d'ouvrage.

Article 1AUp 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article 1AUp 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées :

- à l'alignement sauf pour la façade d'accès au garage, qui devra être à 5 mètres minimum;
- en cas de retrait, la façade (hors garage) devra être implantée à 3 mètres minimum.

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées :

- pour la réalisation de « carports » non clos en façade sur rue : ils pourront être implantés à l'alignement ou, en cas de retrait, à 1m minimum de l'alignement,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines,
- Lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant une implantation différente,
- Lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipement public ou d'intérêt collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route,
- Pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives.

L'implantation d'abris de jardin entre la voie et la façade principale de la construction est interdite.

Article 1AUp 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

- L'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée. Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, elles devront respecter un retrait minimum de 1 mètre par rapport à celles-ci, si l'environnement le permet.
- Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement du domaine public et qu'elles ne joignent pas les limites séparatives, un dispositif de clôture, dont la hauteur pourra être imposée, devra assurer la continuité urbaine du bâti par rapport au domaine public.
- Pour les constructions d'usage public ou les immeubles collectifs de logements compris dans une opération d'ensemble, les clôtures sur rue pourront ne pas être imposées. Dans ce cas, un traitement minéral des sols ou un traitement végétal soigné de l'espace compris entre le bâti et la limite de parcelle devra être prévue.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles

- pour des extensions de bâtiments existants ne respectant pas ses règles, à condition qu'elles se fassent dans le prolongement de la construction existante,
- lorsqu'un projet d'ensemble intéressera la totalité d'un îlot. Dans ce cas, le plan d'aménagement devra préciser les conditions d'implantation au regard notamment des conditions de sécurité d'accès.

Le petit éolien doit être implanté à une distance minimum de 5 mètres par rapport aux limites de propriété.

Article 1AUp 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article 1AUp 9 - Emprise au sol

Sans objet

Article 1AUp 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère. Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines, dans le cas d'extensions ou de changements d'affectation de constructions d'une hauteur supérieure.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres ainsi que pour les équipements publics et équipements d'intérêt collectif.

Annexes séparées

La hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 3,50 mètres.

Article 1AUp 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s 'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Le bâti pierre

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment.

Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine est autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Façades

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur la rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Pour être autorisées, les annexes (garages, buanderie, abri de jardin...) doivent être construite dans un souci de qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec la construction principale dont elles dépendent.

Le volume général des annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Sont interdits pour les annexes :

- l'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération.

Toitures

Les toitures en ardoises auront des pentes comprises entre 35°et 45°.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut varier pour les extensions de bâtiments existants, dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures des nouvelles constructions traditionnelles à usage de logement seront en ardoises de teintes naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les obligations précédentes ne s'imposent pas aux vérandas ni dans le cas de construction d' architecture contemporaine (toiture terrasse...)

Pour les autres constructions (équipements, annexes, abris de jardin), des toitures de type différent pourront être autorisées sous réserve de s'intégrer dans leur environnement bâti.

En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci devront être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies dans cet article ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, toiture terrasse végétalisée ou non, panneaux solaires...). Les formes architecturales d'expression contemporaine et celles favorisant la qualité écologique sont encouragées. Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,50 mètres **en limite des espaces publics**,
- 2 mètres **en limite séparative**.

Sur rue, elle doit être :

- soit un mur bahut surmonté d'un dispositif à lame soit à clair voie, soit jointives, doublé ou non d'une haie vive,
- soit un mur bahut doublé d'une haie vive.

En limites séparatives, les clôtures auront une hauteur de 2 mètres. Elles doivent être :

- soit un mur plein enduit, sur ses 2 faces,
- soit en matériaux naturels (bande, claustra bois...),
- soit une haie,
- soit un grillage doublé ou non d'une haie vive.

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsque qu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

De manière générale, sont interdits :

- les plaques de béton type palplanche d'une hauteur supérieure à 50 centimètres,
- l'utilisation de bâche plastique (filet brise vent...),
- les murs en parpaings non enduits.

Les aires de stockage

Les aires de stockage ou de dépôt, visible depuis les voies, cheminements et espaces libres doivent être masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les annexes

Les annexes pourront présenter une volumétrie, une toiture différente du volume principal, les matériaux de façades devront être proposés en harmonie d'aspect avec le volume principal.

Article 1AUp 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement. Une place supplémentaire par tranche de 150 m² de Surface de Plancher (S.D.P.) globale devra être prévue pour les immeubles collectifs. Deux places de stationnement devront être prévues pour les logements individuels.

- pour les constructions de logements locatifs sociaux : une place par logement
- pour les bureaux : une place de stationnement pour 50 m² de Surface de Plancher (S.D.P.) affectée à cet usage;
- pour les commerces : une place de stationnement pour 30 m² de surface de vente;
- pour les professions libérales : une place par 30 m² de Surface de Plancher (S.D.P.) affectée à l'usage professionnel;
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant;
- pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m² de Surface de Plancher (S.D.P.) affectée à ces usages;
- pour les établissements d'enseignement : deux places de stationnement par classe;
- pour les établissements hospitaliers, foyers-logement et maisons d'accueil pour personnes âgées : une place pour deux lits.

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:

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone urbaine, et en respectant les conditions de desserte réglementaire,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il pourra être fait application des dispositions des articles L123-1-2 et L332-7-1.

Dispositions particulières pour les deux-roues:

Il est exigé, pour toute construction nouvelle :

- pour l'habitat, une place minimum par logement. Pour les logements collectifs, les places de deux-roues créées doivent être situées dans un local fermé ou couvert.
- pour les commerces et bureaux, une place minimum par 200m² de Surface de Plancher (S.D.P.)
- pour les autres locaux (activités, équipements, enseignement...), il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire, avec un minimum de 2 places par équipement.

Les places de deux-roues doivent être aisément accessibles. La surface minimale exigée pour une place de deux-roues est de 1m².

Article 1AUp 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers. Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne et haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie, stationnement et cheminement piétonniers (non compris les trottoirs) ayant une superficie d'au moins 5% de la surface de la surface du terrain dont les 2/3 d'un seul tenant pour les unités foncières comprises entre 5000m²et 1 Ha et un minimum de 350m² d'un seul tenant pour les entités foncières de plus de 1 Ha.

Les bassins d'orage pourront être comptabilisés dans l'ensemble des surfaces d'espace vert commun, dès lors que leur utilisation effective n'est pas incompatible avec la sécurité des habitants. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou quantité équivalent pourra être exigé.

A titre exceptionnel, il pourra être envisagé des adaptations pour les petites opérations, compte tenu du contexte bâti, ou pour tenir compte des contraintes liées à la conservation des plantations existantes.

Les éléments de type bonbonnes de gaz, citerne... et tout stockage seront dissimulés derrière des gaies d'essences locales variées.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique comme éléments du paysage seront maintenus et entretenus en application de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme.
La modification ou le déplacement de tout linéaire ou massif identifié comme tel sera conditionné à une simple déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.
Les éléments pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas d'élargissement de voirie.

Article 1AUp 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Chapitre 3 : Règlement applicable au secteur 1AUyz « ZAC de Beaucemaine »

Le secteur 1AUyz correspond au périmètre de la ZAC de Beaucemaine destinée au développement **d'activités économiques à caractère de services aux entreprises, de formation, de recherche, d'innovation voire de production dans la mesure où elles seraient en relation avec la vocation technopolitaine du site**

Il correspond à un secteur où les équipements publics situés à proximité ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Article 1AUyz 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article 1AUyz 2 ;
- Les terrains de camping, caravaning
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture de toute carrière.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille et de matériaux divers.
- Les constructions à usage agricole sauf celles mentionnées à l'article 1AUyz2.

Article 1AUyz 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les activités de services aux entreprises en lien avec la fonction technopolitaine du site,
- Les activités agro-alimentaires (PME-PMI) comprenant éventuellement de petites unités de production en lien avec la vocation technopolitaine du site,
- Les parcs de stationnement, les aires de jeux, de sports et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements ;
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…) ;
- Les logements de fonction ou de gardiennage nécessaire et leur extension si ils sont intégrés au bâtiment d'activité et dans la limite de 80 m² de surface de plancher.
- Les établissements soumis à la législation sur les installations classées sous réserve de l'avis favorable du Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST).
- Le dépôt de matériel à l'extérieur, sous réserve de disposition assurant son intégration dans l'environnement construit ou paysager.
- Les constructions agricoles liées à un établissement de recherche.

Article 1AUyz 3 - Voiries et accès

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.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès aux parcelles indiqués au plan de composition de la ZAC seront impérativement respectés.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

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

La création d'accès individuel sur les RD 45A, 712, 790 et sur la future Rocade de Déplacement Briochine est interdite (y compris sur les bretelles d'accès).

Article 1AUyz 4 - Alimentation en Eau – Assainissement – Réseaux divers

4.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public devra être installée.

4.2 - Assainissement eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation spécifique de la collectivité gestionnaire. Dans tous les cas, un arrêté d'autorisation de rejet sera requis. En cas de besoin cet arrêté sera complété d'une convention de rejet qui fixera les modalités.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les constructions et les aménagements devront être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées (parkings perméables, ….),

Une cuve enterrée de récupération des eaux pluviales, comme défini dans le règlement « Aménageur » de Saint-Brieuc Agglomération, devra être mise en place pour être utilisée en fonction des normes en vigueur :
- pour les sanitaires,
- pour l'arrosage des espaces verts,
- pour le nettoyage des surfaces extérieures,
- selon les possibilités et les besoins dans le process de l'entreprise.

Les constructions et aménagements devront être compatibles avec le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au Plan Local d'Urbanisme.

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 des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix emplacements sont soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures.

Le Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé pour la zone est de 70%
Au delà d'une imperméabilisation de 50% les constructeurs ont l'obligation de gérer les eaux pluviales générées par leurs aménagements au niveau de leur zone d'études (bâtiments + extérieurs) sans pour autant dépasser le coefficient maximal de 70%. Ils utiliseront pour cela des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (noues et bassins paysagers, structures réservoir sous chaussée, régulation en toitures...).

4.5 - Stockage des eaux d'extinction d'incendie
Selon les besoins et obligations légales, l'entreprise devra mettre en place un système de rétention d'eaux d'extinction d'incendie sur sa parcelle. Ces dispositifs sont à réaliser suivant les mêmes contraintes et caractéristiques que les bassins de stockage des eaux pluviales.
La mise en place d'une vanne d'isolement asservie est exigée avant rejet dans le réseau public.

4.6 - Réseaux électriques et de télécommunication.
Les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain ou dissimulés en façade, à la charge du maître d'ouvrage.

Article 1AUyz 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article 1AUyz 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes.

Le recul par rapport à la limite du domaine SNCF est fixé à 6 m minimum.

Le recul minimum par rapport à l'axe de la Rocade de Déplacement Briochine est de 30m.

En aucun cas, les constructions ne pourront être édifiées à l'intérieur des marges de recul indiquées au plan.

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :
- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines ;
- dans le cas d'extension de constructions existantes ou pour la construction de bâtiments annexes à une construction existante ;
- 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, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…).

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

Article 1AUyz 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 du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).
- cependant, si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 10 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisins ;
- dans le cas d'extension de constructions existantes ou pour la construction de bâtiments annexes à une construction existante ;
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans une but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…).

Article 1AUyz 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article 1AUyz 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain

Article 1AUyz 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 16 m.

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

Article 1AUyz 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 celui 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. L'aspect des constructions sera notamment apprécié au regard des dispositions du cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnemental joint au dossier de ZAC.

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 au bâtis.

Quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : toute rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

Les matériaux et les couleurs

Le marquage des arêtes des bâtiments par des couleurs vives est proscrit.

D'une manière générale, les **matériaux proscrits** sont :
- les bardages et menuiseries en PVC,
- les bardages en tôle d'acier galvanisé brute sans laquage,
- les enduits monocouches grattés (enduits à forte porosité sujets aux salissures),
- les vitrages réfléchissants sur de grandes surfaces,
- en toiture, les bâches bituminées et tôles ondulées et tout matériau non sain.

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc… devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et toute réalisation avec des moyens de fortune sera interdite.

Les éléments techniques tel que les équipements liés aux énergies renouvelables ainsi que les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visibles possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

Les enseignes en façades

Tous les éléments de signalétique et publicité de type : panneaux publicitaires, pré-enseignes, mâts, totems, sont interdits sur la parcelle.

Les enseignes seront obligatoirement intégrées dans les façades et ne dépasseront pas de la ligne de l'acrotère.
En aucun cas l'enseigne ne sera intégrée dans un caisson ou un bandeau en surépaisseur.
Les enseignes clignotantes, les néons colorés ainsi que les caissons lumineux seront interdits.
En cas d'éclairement des enseignes celui-ci devra être réalisé par du matériel basse consommation avec un flux lumineux orienté du haut vers le sol. L'implantation d'enseignes lumineuses dissociées du bâtiment est interdite.

Murets techniques

Un muret technique d'une hauteur d'1m40 environ intégrant les coffrets techniques, la boîte aux lettres, le nom et logo de l'entreprise sera réalisé pour chaque opération à l'entrée du lot. Il recevra un habillage bois et respectera les principes fixés dans le cahier de prescriptions et recommandations architecturales, urbaines et paysagères de la ZAC.

Les stockages extérieurs de matériaux visibles depuis l'espace public, ne sont pas autorisés.

Le stockage des déchets en attente de collecte sera réalisé à l'intérieur des bâtiments, dans un local adapté prévu à cet effet. Cet espace sera dimensionné au tri et à la collecte sélective, isolé du sol (sol imperméabilisé), pourvu des équipements nécessaires à leur entretien et à leur conservation (ventilation si local fermé, éclairage, eau, évacuation, moyens de nettoyage et de gestion des effluents de nettoyage) et pourvu d'une signalétique claire sur le tri sélectif.

Clôtures

Les clôtures sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont nécessaires à la sécurité liée aux activités exercées sur le site (installations classées…). Dans ce cas, elles seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement : le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou de la déclaration préalable.

Leur hauteur est limitée à 2 mètres; une hauteur supérieure peut être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité ou de composition architecturale.

En l'absence de clôture, le principe d'aménagement consiste :

- sur les voies de desserte interne et la rue de Beaucemaine, en la mise en place d'une bande végétalisée de 5m de large, plantée de cépées et d'arbustes sur au moins 50% de sa surface.
- en limite séparative entre parcelles privées : la limite devra au minimum être une banquette enherbée de 2m de large.

Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir, à chaque fois que cela est possible.

Les clôtures s'implantent en recul d'un mètre minimum par rapport aux limites de voiries à l'exception des voies longées par des bandes paysagères publiques. Les limites avec l'espace public devront faire l'objet d'un traitement paysager obligatoire.

Article 1AUyz 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Les aires de stationnement extérieures seront végétalisées avec un minimum de 10% de la surface de parking plantée. Si le parking comporte plusieurs rangées de stationnement, elles seront séparées par des bandes plantées. Les aires de stationnement extérieures de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet ou d'une cépée pour 4 places de stationnements (quantité à arrondir au chiffre supérieur).

Il est demandé au minimum 1 place de stationnement pour les deux roues pour 15 places de stationnement véhicule avec un minimum de 2 places de stationnement dédiées aux deux roues par parcelle.

Article 1AUyz 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige. En tout état de cause, 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel de bâtiments de grandes dimensions.

Les arbres isolés intéressants seront, dans la mesure du possible, conservés et entretenus.
En cas d'incompatibilité avec le projet, les arbres abattus seront remplacés par des arbres à planter, d'essence équivalente et selon les principes fixés dans le cahier de prescriptions et recommandations architecturales, urbaines et paysagères de la ZAC.

Aucune construction ne pourra se faire à moins de 5 mètres mesurés en tout point à partir du tronc d'un arbre existant ou de remplacement.

Les talus auront des pentes maximum égales à 2 pour 1 (50%).

Les marges de recul par rapport à la future Rocade de Déplacements Briochine doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné associant des plantations basses et des arbres à haut jet.

Article 1AUyz 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 4 : Règles applicables à la zone 2AU

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux desservant ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone 2AU comprend :

- Les secteurs **2AU** à vocation d'habitat,
- Les secteurs **2AUe** à vocation d'équipement collectif,
- Les secteurs **2AUy** à vocation économique,
- Le secteur **2AUya** à vocation artisanal

Dans l'état actuel du P.L.U., ces secteurs sont inconstructibles. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est soumise à une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

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. ».

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs 2AU, 2AUe, 2AUy, 2AUya :

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- La création et l'extension de bâtiments à usage d'activité soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- Le dépôt de véhicules hors d'usage susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- L'ouverture de toute carrière.

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

Dans les zones 2AU sont admis :

- L'aménagement, l'amélioration et l'extension de bâtiments existants sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à compromettre l'urbanisation et l'aménagement ultérieur de la zone.
- La construction de bâtiments annexes nécessaires aux propriétés bâties existantes sous réserve qu'ils se situent à proximité des constructions existantes à 25 mètres maximum, qu'ils constituent avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux et qu'ils ne soient pas de nature à compromettre l'urbanisation et l'aménagement ultérieur de la zone ;
- les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, à l'exploitation et à la gestion des réseaux (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitations, etc…) dont la localisation dans la zone est rendue indispensable par des nécessités techniques, et sous réserve que soient prises les précautions nécessaires en matière d'hygiène et d'environnement ;
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions autorisées.

Article 2AU 3 - Voiries et accès

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.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

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

Article 2AU 4 - Alimentation en eau – Assainissement – Réseaux divers

En fonction de la taille des opérations, le renforcement des réseaux sera mis à la charge de l'aménageur. Les constructions ne pourront être autorisées que lorsque ces travaux seront réalisés.

4.1 - Adduction en eau potable

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

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. 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 lorsqu'elles sont prévues au plan annexé au présent règlement.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les constructions et aménagements devront être compatibles avec le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au Plan Local d'Urbanisme, ils respecteront les coefficients d'imperméabilisation suivants :

- 2AU : 55%
- 2AUe : 60%
- 2AUy : 85%
- 2AUya : 85%

4.5 - Réseaux divers

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

Les réseaux électriques basses tensions pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

En cas d'aménagement par tranches des secteurs 2AU, les réseaux nécessaires à la constructibilité de ces zones devront être conçus et réalisés de manière à parvenir au terme de l'opération à un fonctionnement général satisfaisant. Les constructions ne pourront être autorisées dans les différentes tranches qu'à l'achèvement des travaux.

Sont autorisés en zone 2AU, les ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales

Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur 2AU

Les constructions peuvent être implantées :

- à l'alignement sauf pour la façade d'accès au garage, la façade d'accès du garage devront être à 5 mètres minimum
- en cas de retrait, la façade devra être implantée à 1 mètre minimum

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées :

- **pour la réalisation de « carports » non clos en façade sur rue : ils pourront être implantés à l'alignement ou, en cas de retrait, à 1m minimum de l'alignement,**
- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines,
- lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant une implantation différente,
- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements public ou d'intérêt collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route,
- pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives.

L'implantation d'abris de jardin entre la voie et la façade principale de la construction est interdite.

En secteur 2AUe :

Les constructions doivent être édifiées a l'alignement ou avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes.

Le recul par rapport à la limite du domaine SNCF est fixé à 6 m minimum.

En aucun cas, les constructions ne pourront être édifiées à l'intérieur des marges de recul éventuellement indiquées au plan.

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines ;
- dans le cas d'extension de constructions existantes ou pour la construction de bâtiments annexes à une construction existante ;
- 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, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…).

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

<u>En secteur 2AUy</u>

Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes.

Le recul par rapport à la limite du domaine SNCF est fixé à 6 m minimum.

En aucun cas, les constructions ne pourront être édifiées à l'intérieur des marges de recul éventuellement indiquées au plan.

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines ;
- dans le cas d'extension de constructions existantes ou pour la construction de bâtiments annexes à une construction existante ;
- 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, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…).

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

<u>En secteur 2AUya</u>

Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes.

En aucun cas, les constructions ne pourront être édifiées à l'intérieur des marges de recul éventuellement indiquées au plan.

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines ;
- dans le cas d'extension de constructions existantes ou pour la construction de bâtiments annexes à une construction existante ;
- 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, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…).

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur 2AU

L'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée. Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, elles devront respecter un retrait de 1.00 m minimum par rapport à celles-ci.

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement du domaine public et qu'elles ne joignent pas les limites séparatives, un dispositif de clôture, dont la hauteur pourra être imposée, devra assurer la continuité urbaine du bâti par rapport au domaine public.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles :

- pour des extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, à condition qu'elles se fassent dans le prolongement de la construction existante,
- lorsqu'un projet d'ensemble intéressera la totalité d'un îlot. Dans ce cas, le plan d'aménagement devra préciser les conditions d'implantation au regard notamment des conditions de sécurité des accès.

Le petit éolien doit être implanté à une distance minimum de 5 mètres par rapport aux limites de propriété.

En secteur 2AUe

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

- la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).
- Cependant, si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisins ;
- dans le cas d'extension de constructions existantes ou pour la construction de bâtiments annexes à une construction existante ;
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans une but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…).

En secteur 2AUy

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

- la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).
- cependant, si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisins ;
- dans le cas d'extension de constructions existantes ou pour la construction de bâtiments annexes à une construction existante ;
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans une but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…).

En secteur 2AUya

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

- la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).
- cependant, si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisins ;
- dans le cas d'extension de constructions existantes ou pour la construction de bâtiments annexes à une construction existante ;
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans une but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…).

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sans objet

Article 2AU 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Sans objet

Article 2AU 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique comme éléments du paysage seront maintenus et entretenus en application de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme.
La modification ou le déplacement de tout linéaire ou massif identifié comme tel sera conditionné à une simple déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.
Les éléments pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas d'élargissement de voirie.

Article 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Titre 4 :
Dispositions applicables à la zone agricole

Chapitre 1 : Règles applicables à la zone A

La zone A est une zone de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les secteurs Aa sont des secteurs agricoles de construction limitée en prévision de zone d'extension urbaine à long terme ou secteurs n'offrant pas de possibilité d'implantation de bâtiments agricoles seules sont autorisées l'extension limitée des constructions existantes.

Rappel :

Prise en compte des zones humides

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application du L.123-1-5 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme et du L.211-1du Code de l'Environnement et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE Loire Bretagne approuvé par arrêté préfectoral du 26 juillet 1996), toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, déblais, les drainages, …

Toutefois, en application de l'article 8A-3 du SDAGE Loire Bretagne, un projet susceptible de faire disparaître tout ou partie d'une telle zone peut être réalisée dans les cas suivants :
- projet bénéficiant d'un Déclaration d'Utilité Publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale ;
- projet portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Rappels

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 et notamment :

- Les opérations d'aménagement non directement liées à l'activité agricole et susceptibles d'en perturber le fonctionnement et le développement ;
- Les habitations non nécessaires et non directement liées aux besoins des exploitations agricoles, ou autres que celles admises au titre de l'article A2 ;
- Les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services, autres que celles admises au titre de l'article A2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning autorisables soumis à autorisation ;
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles en **secteur Aa**.

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

■ **<u>Sont admis sous réserve</u>** d'une insertion harmonieuse dans l'environnement :

- Les constructions et installations nécessaires et directement liées au fonctionnement des exploitations agricoles et implantées de préférence à proximité immédiate de leur siège, sauf impossibilité technique due à la structure foncière, au relief ou à des exigences sanitaires. Il s'agit :
    - des constructions et installations destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole,
    - des installations agricoles génératrices de nuisances, à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et règlement sanitaire départemental),
    - des constructions nécessaires au logement des exploitants.
- Les constructions et installations nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales.
- Les projets d'intérêt général et d'intérêt collectif, et sous réserve d'une bonne intégration dans le site, pour les équipements et installations technique liées aux réseaux et services publics ou établissements d'intérêt collectif.
- Les abris, exclusivement réservés au logement des animaux liés à une exploitation agricole.
- La construction d'annexes nécessaires aux propriétés bâties existantes sous réserve qu'elles se situent à 30 mètres maximum de l'habitation principale et constituent avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux.
- Les ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales

■ **<u>Sont admis sous réserve</u>** de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles :

- L'aménagement, le changement d'affectation, l'amélioration et l'extension de bâtiments existants liés aux besoins des exploitations agricoles sous réserve qu'ils soient réalisés dans le sens d'une préservation ou d'une mise en valeur du bâti ancien, sont ainsi exclus tous les bâtiments tels que hangar, poulailler, remise agricole, etc…, qu'ils constituent une amélioration du bâti récemment construit, enfin qu'ils démontrent leur bonne intégration dans le site.
- Toutes les constructions et installations nécessaires à des activités de diversification de l'exploitation agricole (vente directe de produits agricoles, camping à la ferme…).
- Les piscines, couvertes ou non, à proximité de l'habitation liées aux logements autorisables ;

■ **Sont autorisées les extensions du bâti existant dans la limite de 10% de l'emprise existante en secteurs Aa**

Article A 3 - Voiries et accès

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.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

La création de nouveaux accès directs sur les RD sont interdits (RD 10 – RD 45 – RD 222 – RD 790 – RD 700).

Article A 4 - Alimentation en eau – Assainissement – Réseaux divers

4.1 - Eau :

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient respectées.

4.2 – Assainissement – eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un dispositif d'assainissement des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur. 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.

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

Les constructions devront être implantées de manière à permettre l'évacuation gravitaire des eaux pluviales.

Si un réseau d'eaux usées existe, les eaux pluviales ne doivent pas y être déversées.

Les constructions et aménagements devront être compatibles avec le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé pour la zone est de 10%

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

■ **Les constructions à édifier** seront implantées à :

- **35 mètres** au moins de l'axe des routes départementales (RD 10 – RD 222 – RD 790) pour les constructions à usage d'habitation, **25 mètres** au moins pour les autres constructions ;
- **10 mètres** au moins de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation.
- **75 mètres** de l'axe de la section de la RD 712 comportant une chaussée bidirectionnelle et **à 100 mètres** de l'axe de sa partie à 2x2 voies.

■ Toutefois, en dehors des marges de recul liées à la RD, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, notamment quand les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux, et sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voies ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisins ;
- 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 de voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, 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 et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

Aucun changement d'affectation de constructions existantes ne sera autorisé dans les marges de recul prévues par rapport à la route départementale n° 712.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière et jamais inférieure à 3 m.

Les constructions abritant une installation classée doivent respecter les marges d'isolement prévues par la réglementation qui les concerne par rapport aux limites des zones d'habitations futures ou existantes.

Réciproquement, les constructions nouvelles à usage professionnel ou d'habitation doivent respecter les marges d'isolement prévues par la réglementation par rapport aux installations classées existantes.

Une distance comprise entre 0 et 3 m pourra être admise, selon les conditions d'implantation des constructions voisines, dans les cas suivants :

- les extensions de bâtiments d'habitation existant,
- les constructions d'annexes aux habitations existantes.

Des dispositions différentes pourront être imposées dans les situations suivantes :

- afin de préserver des talus, des haies, des clôtures, des plantations existantes ;
- afin d'assurer le libre écoulement des eaux ;
- afin d'améliorer l'intégration des constructions nouvelles au contexte bâti ou paysager existant.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans une but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Les dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Sans objet.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A 10 - Hauteur maximale 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.

La hauteur totale des constructions à usage d'activités, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures mineures exclus) ne peut excéder 10 m.

Pour tout autre type de construction ou extension de bâtiments existants la règle est la suivante :

- la hauteur absolue des constructions par rapport au sol naturel ne peut excéder 10 m,
- la hauteur d'altitude mesurée entre tout point de la sablière et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 4,50 m,

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU et dépassant les hauteurs admises pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, usines d'aliments à la ferme, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

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

Généralités :

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent s'intégrer dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Le bâti pierre

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Façades

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.
Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Pour être autorisées, les annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec construction principale dont elles dépendent.

Le volume général des annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Sont interdits pour les annexes :

- l'usage de tôles et plaque ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération.

Toitures

Les toitures en ardoises auront des pentes comprises entre 35°et 45°.
Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut varié pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures des nouvelles constructions traditionnelles à usage de logement seront en ardoises de teintes naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.
Les obligations précédentes ne s'imposent pas aux vérandas ni dans le cas de construction d'architecture contemporaine (toiture terrasse, …).
Pour les autres constructions (équipements, annexes, abris de jardin…), des toitures de type différent pourront être autorisés sous réserve de s'intégrer dans leur environnement bâti. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies dans cet article ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, toiture terrasse végétalisée ou non, panneaux solaires…). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

Les bâtiments agricoles

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

- l'implantation en ligne de crête est interdite,
- dans la mesure du possible, l'implantation au plus près du centre de l'exploitation est à rechercher,
- les implantations perpendiculaires aux courbes de niveaux nécessitant la création de remblais sont à éviter. Dans le cas où l'implantation parallèle aux courbes de niveaux s'avère impossible, la mise à niveau du terrain se fera préférentiellement par déblai,
- l'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact visuel.

Clôtures

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement : le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux.

Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir, dans la mesure du possible.

Les végétaux utilisés en clôture devront être choisis parmi les essences communes de la région.

Sont interdites les clôtures en plaques de béton préfabriquées ou en matériaux laissés bruts, ainsi que les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc …)

Il sera préféré le maintien des haies naturelles et murs en pierre lorsqu'ils existent.

Article A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Les aires de manœuvre et le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être aménagés en dehors des voies publiques.

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

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées. Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel de bâtiments.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain.

Les haies, éléments végétaux isolés notamment en limite séparative devront être conservés sauf pour les nécessité liées à la création d'accès ou à la sécurité.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et paysagés

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique comme éléments du paysage seront maintenus et entretenus en application de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme.

La modification ou le déplacement de tout linéaire ou massif identifié comme tel sera conditionné à une simple déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.
Les éléments pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas d'élargissement de voirie.

Article A 14 – Coefficient maximum d'occupation du sol

Sans objet.

Titre 5 :
Dispositions applicable à la zone naturelle

Chapitre 1 : Règles applicables aux secteurs N

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 plusieurs secteurs :

- Le **secteur N** correspond au secteur naturel de qualité protégé au titre du patrimoine naturel.
- Le **secteur Nh** correspond à un secteur de hameau où les changements de destination et les extensions du bâti existant sont autorisées.
- Le **secteur Nhi** concerne les secteurs d'habitat en zone naturelle couvrant les zones à risque en cas de rupture de barrage.
- Le **secteur Nhp** est un secteur d'habitat en zone naturelle concerné par la retenu d'eau de la Méaugon sur le Gouët.
- Le **secteur Ni** correspond aux zones à risque en cas de rupture de barrage.
- Le **secteur Nj** concerne des secteurs de jardins familiaux.
- Le **secteur Nt** correspond à un secteur de loisirs et d'équipements publics liés aux loisirs.
- Le **secteur Np** secteur naturel concerné par la retenue d'eau de la Méaugon sur le Gouët.

Rappel :

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application du L.123-1-5 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme et du L.211-1du Code de l'Environnement et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE Loire Bretagne approuvé par arrêté préfectoral du 26 juillet 1996), toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, déblais, les drainages, …

Toutefois, en application de l'article 8A-3 du SDAGE Loire Bretagne, un projet susceptible de faire disparaître tout ou partie d'une telle zone peut être réalisée dans les cas suivants :

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

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Rappels

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et notamment :

- Les constructions et installations de toute nature sauf application de l'article N2,
- Les opérations d'aménagement de toute nature, sauf application de l'article N2,
- Le camping et le caravanage, quelle qu'en soit la durée, sauf dans le secteur Ngv,
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- 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,

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

Rappels

Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

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.

Dans les espaces boisés classés 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.

Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur.

■ **SONT ADMIS dans l'ensemble de la zone N,** sauf précisions apportées dans les paragraphes suivants, les occupations et utilisations de sol décrites ci-après sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'elles nécessitent les préoccupations d'environnement et qu'elles démontrent leur parfaite intégration dans le site :

- Les projets d'intérêt général et d'intérêt collectif, et sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les équipements et installations techniques liées aux réseaux et services publics ou établissements d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement liées aux installations et équipements existants ou créés dans le cadre d'un changement de destination, sous réserve que leur insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.
- Les annexes aux constructions existantes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.
- Les chemins piétonniers,
- Les abris exclusivement réservés au logement des animaux,

■ **En secteur Nhi et Np et Nhp**, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol citées en N2 qui sont compatibles avec les règles concernant les périmètres de protection immédiate et rapprochée définies dans l'arrêté préfectoral du 23 décembre 1994.

■ **En secteur Nh :**

- L'aménagement, l'amélioration ou l'extension des habitations existantes sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, la création de nouveau logement par changement de destination du bâti existant qu'il ne nuise pas à l'activité agricole en application du principe de réciprocité (article L 111-3 du Code Rural) ;
- Les extensions du bâti existant sont autorisées dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à l'approbation du P.L.U.
- Les annexes séparées des constructions existantes et les abris pour animaux de loisirs dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- La démolition de bâtiments anciens sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

■ **En secteur Nj :**

Sont admis les équipements et installations liés à l'exploitation des jardins et à l'accueil d'activités associatives liées à l'exploitation des jardins dans la limite de 20 m² d'emprise au sol pour les abris de jardin et de 50 m² d'emprise au sol pour un bâtiment collectif lié strictement à la gestion des jardins.

■ **En secteur Nt :**

Sont admis les équipements publics et d'intérêt collectifs liés aux activités du secteur d'une emprise au sol maximale de 1 000 m².

Article N 3 - Voiries et accès

Les occupations et utilisations du sol autorisées en application de l'article N2 doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation dont les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article N 4 - Alimentation en eau – Assainissement – Réseaux divers

4.1 - Eau :

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient respectées.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. 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 lorsqu'elles sont prévues au plan annexé au présent règlement.

Eaux pluviales :

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

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

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de plus ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

Les constructions devront être implantées de manière à permettre l'évacuation gravitaire des eaux pluviales. Si un réseau d'eaux usées existe, les eaux pluviales ne doivent pas y être déversées.

Les constructions et aménagements devront être compatibles avec le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé pour la zone sera de :

- **N : 10%**
- **Ni : 10%**
- **Nhi : 10%**
- **Nhp : 10%**
- **Np : 10%**
- **Nt : 50%**

■ **En secteur Nh :**

Le coefficient maximal d'imperméabilisation sera de 50%.
Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisés, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

Réseaux divers :

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

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

■ **Les constructions à édifier** seront implantées à 5 mètres.

■ **Les extensions autorisées** pourront être implantées :

- dans la marge de recul sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voies ;
- dans la marge de recul à l'alignement ou en retrait 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 de voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

■ Toutefois, en dehors des marges de recul liées à la RD, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, notamment quand les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux, et sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voies ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisins ;
- 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 de voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite
- soit à 3 mètres minimum de la limite séparative

Une distance comprise entre 0 et 3 m pourra être admise, selon les conditions d'implantation des constructions voisines, dans les cas suivants :

- les extensions de bâtiments existants déjà implantées dans cette marge,

Des dispositions différentes pourront être imposées dans les situations suivantes :

- afin de préserver des talus, des haies, des clôtures, des plantations existantes ;
- afin d'assurer le libre écoulement des eaux ;
- afin d'améliorer l'intégration des constructions nouvelles au contexte bâti ou paysager existant.

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

voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ces dispositions différentes prévues ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Sans objet

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

En secteur Nt, l'emprise au sol bâtie globale autorisable sera de 1 000 m².

Article N 10 - Hauteur maximale 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.

Pour tout type de construction ou extension de bâtiments existants la règle est la suivante :

- la hauteur absolue des constructions par rapport au sol naturel ne peut excéder 11 mètres,
- la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 6 mètres,
- la différence d'altitude mesurée entre tout point de l'acrotère et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 6 m.

La hauteur maximale des annexes séparées à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 3,50m.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant les hauteurs admises pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, usines d'aliments à la ferme, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

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

Généralités :

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Le bâti pierre

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. L'enduit ne sera autorisé que de manière exceptionnel et pour des raisons techniques
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Façades

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.
Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Pour être autorisées, les annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec construction principale dont elles dépendent.

Le volume général des annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Sont interdits pour les annexes :

- l'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération.

Toitures

Les toitures en ardoises auront des pentes comprises entre 35°et 45°.
Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut varié pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures des nouvelles constructions traditionnelles à usage de logement seront en ardoises de teintes naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.
Les obligations précédentes ne s'imposent pas aux vérandas ni dans le cas de construction d'architecture contemporaine (toiture terrasse, …).
Pour les autres constructions (équipements, annexes, abris de jardin…), des toitures de type différent pourront être autorisés sous réserve de s'intégrer dans leur environnement bâti. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Architecture contemporaine

Les règles préétablies dans cet article ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions qui se distinguent obligatoirement par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, toiture terrasse végétalisée ou non, panneaux solaires…). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

Clôtures :

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement : le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux.

Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir, dans la mesure du possible.

Les végétaux utilisés en clôture devront être choisis parmi les essences communes de la région.

Sont interdites les clôtures en plaques de béton préfabriquées ou en matériaux laissés bruts, ainsi que les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc …)

Il sera préféré le maintien des haies naturelles et murs en pierre lorsqu'ils existent.

En secteurs Nh, Nhi, Nhp

Elles doivent être constituées en façade principale sur voie sur une hauteur maximale de 1,5 mètres :

- **soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre** (non comptée la hauteur du soutènement éventuellement nécessaire) surmonté d'un dispositif à clair voie ou à lames jointives, de barreaudages, de panneaux métalliques ou tout autre matière découpée. L'ensemble pouvant être doublé d'une haie vive,
- **soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre** (non comptée la hauteur du soutènement éventuellement nécessaire) pouvant être doublé d'une haie vive.
- soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive

En limites séparatives, les clôtures auront une hauteur de 2m maximum. Elles doivent être :

- Soit un mur plein enduit,
- Soit en matériaux naturels (brande, claustra bois…),
- Soit une haie.

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton d'une hauteur supérieure à 0.5 m
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, …)
- Les murs en parpaings non enduits

Les aires de stockage

Les aires de stockage ou de dépôt, visible depuis les voies, cheminements et espaces libres doivent être masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les annexes

Les annexes pourront présenter une volumétrie , une toiture différente du volume principal, les matériaux de façade devront être proposés en harmonie d'aspect avec le volume principal.

Article N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées 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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées. Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel de bâtiments de grande dimension.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers (notamment en limite séparative devront être conservés sauf pour les nécessité liées à la création d'accès ou à la sécurité.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et paysagés

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique comme éléments du paysage seront maintenus et entretenus en application de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme.
La modification ou le déplacement de tout linéaire ou massif identifié comme tel sera conditionné à une simple déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.
Les éléments pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales…) ou replacés en retrait dans le cas d'élargissement de voirie.

Article N 14 – Coefficient maximum d'occupation du sol

Sans objet.

Titre 6 : Annexes

- Annexe 1 : PAZ - ZAC du Zoopole - 1991
- Annexe 2 : Règlement - ZAC des Châtelets II – 1974
- Annexe 3 : Tableau récapitulatif des coefficients du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales

Annexe 1 : ZAC du Zoopôle – Zone Uyz1

Le coefficient d'imperméabilisation applicable est celui de la zone Uy, il est de 85% sur la zone

COMMUNE DE PLOUFRAGAN

SYNDICAT MIXTE

DE REALISATION DU ZOOPOLE

DE SAINT BRIEUC PLOUFRAGAN

Z.A.C. DU ZOOPOLE

DOSSIER DE REALISATION

Modificatif novembre 1995

REGLEMENT

S.E.M.A.E.B. - Projet Règlement Z.A.C. du Zoopôle - 10/11/1995

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES **3**

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE 3
Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 3

Article 3 - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS 4
Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES 4

TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES **5**

CHAPITRE I - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR SC 5

CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS SA ET SB 5

Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL *5*

Article 5 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES 5
Article 6 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES 6

Section II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS *7*

Article 7 - ACCES ET VOIRIE 7
Article 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 7
Article 9 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 7
Article 10 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 7
Article 11 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 8
Article 12 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 9
Article 13 - EMPRISE AU SOL 9
Article 14 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 9
Article 15 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 9
Article 16 - STATIONNEMENT DES VEHICULES 10
Article 17 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 10

Section III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL *10*
Article 18 - SURFACE HORS OEUVRE NETTE 10
Article 19 - DEPASSEMENT DU C.O.S. 10

S.E.M.A.E.B. - Projet Règlement Z.A.C. du Zoopôle - 10/11/1995

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des parcelles du territoire de la commune de PLOUFRAGAN comprises dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du ZOOPOLE, créée par délibération du 9 juillet 1991 en application de l'article R. 311 du Code de l'Urbanisme.

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du plan d'occupation des sols de PLOUFRAGAN actuellement en vigueur et aux « règles générales d'utilisation du sol » Art. R.111-1 à 111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111.2, R.111-3.2, R.111-14, R.111-14.2, R.111-15 et R.111-21, qui restent applicables.

Le présent règlement est complété par le Plan d'Aménagement de Zone et le Plan des servitudes.

Article R.111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3.2

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 compromette la conservation ou la mise en valeur d'une site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-14

L'autorité compétente exige en tant que de besoin :

a) la réalisation et le financement des équipements propres à l'opération définis à l'article L.332-15 ;

b) les participations visées aux articles L.332-61 (2°) et L.332-9 ;

c) la construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;

d) la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Article R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.

Il peut n'être accordé que sous réserves de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observations de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, t notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983, ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122.22.

Article R 111-21

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

Article 3 - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone d'aménagement concerté du ZOOPOLE est divisée en 3 secteurs : SA en partie sud, SB et SC en partie nord.

Les secteurs SA et SB sont destinés à recevoir des activités industrielles, commerciales et tertiaires liées aux champs d'intervention du Zoopôle.

Le secteur SC est destiné à l'implantation de la déviation de la RD 45A.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1 - Conformément à l'article L.113-1 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme « les règles et servitudes définies par le présent règlement 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 - Des adaptations mineures pourront être accordées pour les édifices et installations techniques des services publics dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avéreraient inadaptées.

TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chapitre I - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR SC

Le secteur SC est affecté à l'implantation de la déviation de la RD 45 A entre les RD 790 et 45.

Aucune construction en dehors des ouvrages et équipements liés à cette déviation et aux liaisons avec les espaces riverains n'est autorisée.

Chapitre II - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS SA ET SB

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

Article 5 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

1 - Rappels

- les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation
- 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

2 - Sont admis

- les constructions destinées à abriter des établissements industriels, artisanaux ou commerciaux ;
- les constructions à usage de bureaux, laboratoires ;
- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements ;
- les ouvrages réalisés par une collectivités, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, réseaux divers, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) ;
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

3 - sont admis sous conditions

- les logements de fonction sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements et qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'exploitation.
- les établissements soumis à la législation sur les installations classées sous réserve de l'avis favorable du conseil départemental d'hygiène.
- le dépôt de matériel à l'extérieur, sous réserve de disposition assurant son intégration dans l'environnement construit ou paysager.
- les constructions agricoles liées à un établissement de recherche.

Article 6 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 5 et notamment :

- les constructions à usage d'habitations à l'exceptions des logements nécessaires aux fonctionnement des établissements dans les conditions définies à l'article 5.3
- les constructions à usage agricole sauf celles mentionnées à l'article 5.3
- les terrains de camping et de caravaning
- le stationnement isolé des caravanes
- les carrières
- les affouillements ou exhaussements définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions.

Section II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

Article 7 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes avec 6 mètres d'emprise minimum.

Les accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Sont interdits les accès directs sur la RD 790 et sur la déviation de la RD 45 A.

Article 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement d'eaux usées et d'eaux pluviales, d'électricité. Les réseaux seront exécutés en souterrain, à l'exception éventuelle de certaines parties du réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Les eaux résiduaires de toute nature nécessitant une épuration ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et devront subir le cas échéant un prétraitement approprié avant rejet dans les réseaux d'assainissement.

Article 9 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article 10 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées conformément aux indications du document graphique du P.A.Z. Elles respecteront en particulier les servitudes d'implantation et marges de recul portées au plan des servitudes.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum par rapport à l'alignement des voies de :

- 10 m le long de la RD 790 et de la déviation de la RD 45 A
- 5 m le long des autres voies

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article 11 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

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

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article 12 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Article 13 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET.

Article 14 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit (ouvrages techniques cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 10 m dans les secteurs.

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

Article 15 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

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

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

et devra être particulièrement étudié pour les ouvrages dont la hauteur maximale n'est pas réglementée au titre de l'article 14.

<u>Clôtures</u> : pour les clôtures sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, l'utilisation des plaques de béton préfabriquées y compris à claire-voie est interdite.

Article 16 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Article 17 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige. En tout état de cause, 20 % minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.

En bordure des RD 790 et 45 A, une bande de 5 m minimum par rapport à l'alignement devra être engazonnée avec possibilité d'arbustes d'une hauteur inférieure à 2 m ou d'arbres isolés.

Section III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 18 - SURFACE HORS OEUVRE NETTE

La S.H.O.N. globale de la Z.A.C. est fixée à 56.000 m².

La surface hors oeuvre nette autorisée sur chaque parcelle ne pourra excéder celle fixée par un coefficient d'occupation des sols de 1.

Article 19 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

Annexe 2 : ZAC des Châtelets II – Zone Uyz2

Le coefficient d'imperméabilisation applicable est celui de la zone Uy, il est de 85% sur la zone

COMMUNES DE PLOUFRAGAN - TREGUEUX

REGLEMENT

Zone d'Aménagement Concerté à usage industriel des CHATELETS II

Juin 1 974 S.E.M.A.E.B. N. NARTY - Architecte-Urbaniste

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la zone d'aménagement concerté à usage industriel des CHATELETS II (extension) créée sur les communes de PLOUFRAGAN et TREGUEUX par arrêté préfectoral en date du 8 avril 1974, en application des articles L. 123-6 et 7 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - OBJET

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 110-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.
Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de législations spécifiques susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol. Les terrains concernés par de telles dispositions font l'objet d'un rappel à l'article 4.
Toute construction devra faire l'objet d'un permis de construire.

ARTICLE 3 - AFFECTATION & SUBDIVISION DE LA ZONE

Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone est ainsi affecté suivant les besoins de l'aménagement concerté, conformément aux dispositions des documents graphiques annexes :

- les emprises et surfaces destinées aux équipements publics d'infrastructure et de superstructure auxquels sont applicables les dispositions du titre III ; il s'agit de :
    - voies de desserte
    - voies de chemins de fer
    - espaces verts
    - château d'eau
    - transformateur
- les parties constructibles de la zone d'aménagement concerté, selon leur affectation à un mode d'occupation du sol, concernant les secteurs ZA, ZB, ZC.

ARTICLE 4 - SERVITUDES

Les servitudes imposées aux terrains font l'objet d'un document graphique particulier :

- servitude non altius tollendi
- servitudes de passage de réseaux

Pollution des eaux : selon que la charge de pollution du réseau sanitaire sera considérée comme :
- faible
- importante
- ou prépondérante par rapport au réseau d'accueil.

Différentes prescriptions seront imposées conformément à l'instruction ministérielle du 6 juin 1953 (J.O. du 20 juin 1953).

Juin 1974 S.E.M.A.E.B. N. NARTY - Architecte-Urbaniste

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS RETENUS POUR L'EQUIPEMENT PUBLIC

ARTICLE 5 - AFFECTATION

Pour les besoins des équipements publics nécessaires à l'aménagement de la zone sont définies :
- des emprises dont les caractères géométriques et les tracés de principe sont définis par le document graphique sous les n°Z1 - Z2. Les marges de recul sont vendus bien qu'inconstructibles,
- des superficies réservées dont les implantations sont définies sous les n° Z3 - Z4 et Z5, Z6

ARTICLE 6 - MODES D'OCCUPATION DU SOL

1) Nature d'occupation du sol

Z1 - voie et stationnement publics
Z2 - voie ferrée
Z3 - zones boisées à aménager
Z4 - réserve pour implantation d'un château d'eau
Z5 - résarve pour implantation d'un transformateur
Z6 - réserve pour Implantation éventuelle d'un "centre de vie"

2) Conditions d'occupation du sol

Les conditions de réalisation des équipements seront conformes aux prescriptions techniques d'hygiène et de sécurité en vigueur.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS ZA, ZB et ZC

ARTICLE 7 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Les secteurs ZA et ZB sont affectés à la construction de bâtiments à usage industriel et aux services et activités annexes qui sont liés, compte-tenu des autorisations et réglementations en vigueur.

Le secteur ZB n'est pas raccordable à la voie ferrée.

Le secteur ZC est destiné à des constructions à usage artisanal.
Toute implantation industrielle ou artisanale, à quelque classe qu'elle appartienne, est autorisée.
Dans ces secteurs, sont autorisés :
- les entrepôts et magasins d'exposition ou de vente liés à une activité industrielle ou artisanale
- les bureaux ou sièges sociaux
- les équipements sportifs et ludiques utiles ou nécessaires aux activités
- les logements nécessaires à la sécurité et à la permanence des fonctions de l'entreprise, ainsi que les foyers et logements de passage dans les parcelles de plus de 5 000 m²
- les cantines ou restaurants d'entreprise, etc...
- et tous services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité industrielle ou artisanale, ou nécessaires à leur bon fonctionnement.

Juin 1974 S.E.M.A.E.B. N. NARTY - Architecte-Urbaniste

Sont Interdits :
- les immeubles à usage unique d'habitation et n'ayant pas de lien direct avec l'activité industrielle ou artisanale et toute habitation dans les parcelles de moins de 5 000 m²
- l'ouverture de carrière d'exploitation
- les campings et caravanings

ARTICLE 8 - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs ZA, ZB, ZC, l'emprise maximale au sol des constructions autorisées ne devra pas être supérieure à 50% de la surface totale de la parcelle concernée, sans que le volume total construit n'excède 6 m^3/m^2 de parcelle et que la surface totale des planchers construits n'excède 0,7 m^2/m^2 de parcelle.
Toutefois, le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 7 % dans le cas où la nature de l'industrie le nécessiterait, et sur présentation des plans satisfaisants de l'aménagement du terrain.

Ne sont pas pris en compte dans l'application des rapports ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux :
- les aires de stockage de matériel ou de produits
- les bassins de décantation, de traitement, de recyclage, etc...

ARTICLE 9 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

1) Accès

Chaque parcelle ou groupe de parcelles devra être desservi dans des conditions ne compromettant pas la circulation générale de la zone, en particulier aux carrefours existants ou à créer.

2) Marges de reculement en bordure des voies

D'une façon générale, les bâtiments ou installations industrielles ne pourront être implantées à moins de 10 mètres de la limite de l'emprise des voies, sauf pour les équipements techniques nécessitant un accès direct (transformateur) ou suivant les marges inscrites au document graphique.

Les accès des bâtiments réservés aux véhicules seront situés de telle façon qu'en aucun cas un véhicule garé ne déborde sur l'emprise publique des voies.

Les constructions de caractère technique présentant soit un danger pour le voisinage, soit un volume ou un aspect non assimilable à un atelier courant ou à des bâtiments de bureaux ou à des logements de fonction seront implantées en fonction des réglementations en vigueur, notamment celles concernant la sécurité.

3) Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale d de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire sera égale au moins à la moitié de la hauteur de ce bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

$$d \geq \frac{h}{2} \qquad \text{avec minimum de 5 mètres}$$

Toutefois, si des constructeurs présentant un plan masse commun formant un ensemble architectural unique, les bâtiments pourront alors être jointifs. Dans ce cas, toutes dispositions concernant la sécurité incendie devront être prises conformément aux législations en vigueur.

Juin 1974 S.E.M.A.E.B. N. NARTY - Architecte-Urbaniste

4) Aspect des constructions

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, aire de stockage, etc... doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que l'aspect et la propriété de la Z.A.C. n'en soient pas altérés.
L'emploi de la tôle ondulée pour les couvertures est interdit.
Les constructions visibles des voies devront présenter une architecture soignée.

Toute disposition pouvant nuire à l'hygiène ou en contravention avec les règlements publics en vigueur est interdite.

5) Clôtures - Publicité

Les propriétés seront encloses au minimum en bordure de voie publique ou de desserte construites.

Les clôtures, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1,80 mètres, pourront comporter une partie pleine inférieure à 25% de la hauteur maximale.
Elles seront obligatoirement doublées d'une haie vive.

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

La publicité et l'affichage seront conformes aux arrêtés municipaux en vigueur. Ils devront se rapporter exclusivement à l'établissement exploité sur la parcelle.

6) Stationnement et évolution des véhicules

Tout stationnement des voitures de toutes catégories et toutes opérations de chargement et déchargement étant interdits sur les voies publiques, les aires de stationnement et dévolution devront être prévues à l'intérieur des parcelles et calculées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation. Le respect de ces règles sera vérifié lors d'instruction du permis de construire.

7) Espaces verts

Les surfaces non bâties et non aménagés en circulation et aires de services et de stationnement seront obligatoirement plantées ou réservées à des espaces ludiques, à concurrence minimale de 15% de la surface parcellaire, cette règle étant prépondérante pour le calcul des coefficients d'emprise prévue à l'article 8 ci-dessus.

8) Raccordement aux réseaux

Le propriétaire de la parcelle aura obligation de se raccorder aux réseaux de desserte publics ou concédés.
Il subira également toutes servitudes de passage de ces réseaux telles qu'elles sont indiquées au document graphique joint.

Les locaux sanitaires et ceux affectés à l'alimentation du personnel seront obligatoirement alimentés en eau potable dans des conditions conformes aux règlements d'oxygène en vigueur.

Les eaux industrielles rejetées doivent répondre au minimum aux spécifications de la circulaire ministérielle du 6 juin 1953 et à la circulaire du Ministère de l'Industrie du 24 mai 1963 (J.O. du 24 septembre 1953) étendait à tous les établissements industriels et commerciaux, en ce qui concerne l'évacuation de leurs eaux résiduaires, les prescriptions de qualité applicables aux établissements industriels classés.

9) Surface et forme des parcelles

Pour être constructible, tout terrain devra avoir au moins 1 000 m² de surface.

Juin 1974 S.E.M.A.E.B. N. NARTY - Architecte-Urbaniste

Annexe 4 : Zones urbanisables – coefficients applicables à la gestion des eaux pluviales

3.
LE ZONAGE PLUVIAL

En pratique, le zonage d'assainissement pluvial doit délimiter après enquête publique :

- les zones dans lesquelles des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maitrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Cet article L 2224-10 oriente clairement vers une gestion des eaux pluviales à la source, en intervenant sur les mécanismes générateurs et aggravants des ruissellements, et tend à mettre un frein à la politique de collecte systématique des eaux pluviales. Il a également pour but de limiter et de maitriser les coûts de l'assainissement pluvial collectif.

Le zonage définit les règles à respecter aussi bien pour les zones urbanisées que pour les zones urbanisables. Il s'appuie principalement sur 2 instruments :

- **Le coefficient maximal d'imperméabilisation**

  Ce coefficient est fixé pour chaque type de zones du P.L.U. et a pour but de limiter le ruissellement.

$$\text{Coefficient maximal d'imperméabilisation} = \frac{\text{Superficie imperméabilisable maximale autorisée}}{\text{Superficie totale de la zone}}$$

ZONAGE PLU	AFFECTATION	PROPOSITION DE COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION MAXIMAL
Zone Urbaine		
Ua	Centre ville	70 %
Ub	Urbain périphérique	55 %
Uc	Villages constructibles	50 %
Uh	Hameaux constructibles en dent creuse	50 %
Uf	Voie ferrées	-
Ue	Equipements collectifs	60 %
Uy	Activités économiques	85 %
Uyb	Activités économiques (ICPE)	85 %
Ut	Activités d'hotellerie	60 %
Up	Equipements liés au centre de soin des Châtelets	50 %
Zone Naturelle		
A	Agricole	*10 % **
N	Naturel de qualité	*10 %**
Ni	Naturel couvrant les zones à risque en cas de rupture de barrage	*10 %**
Nhi	Habitat en zone naturelle couvrant les zones à risque en cas de rupture de barrage	50 %
Np	Naturel concernée par la retenue d'eau de la Méaugon sur le Gouët	*10 %**
Nhp	Habitat en zone naturelle concernée par la retenue d'eau de la Méaugon sur le Gouët	50 %
Nh	Hameaux non constructibles	50 %
Ngv	Gens du voyage	80 %

ZONAGE PLU	AFFECTATION	PROPOSITION DE COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION MAXIMAL
Zones urbanisables		
1AU	*A Urbaniser : habitat et activités compatibles*	*55 %*
2AU	*A Urbaniser à terme : vocation d'habitat*	*55 %*
2AUy	*A Urbaniser à terme : vocation économique*	*85 %*
2AUya	*A Urbaniser à terme : vocation artisanale*	*85 %*
2AUe	*A Urbaniser à terme : vocation d'équipement collectif*	*60 %*

- **Le débit de fuite maximal**

  Pour chaque zone urbanisable est fixé un débit de fuite maximal valable pour la période de retour de protection définie par le maître d'ouvrage.

  Chaque aménageur doit donc mettre en place un système de rétention des eaux pluviales afin de respecter ce débit.