



PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

4

//Pièces écrites//

Prescription	31/01/2015
Arrêt	02/09/2016
Approbation	17/03/2017
Rendu exécutoire	

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

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

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

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

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

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

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux dispositions fixées aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les dispositions visées aux articles R.111-2, R.111-4, R.111-26 à R.111-27, lesquels figurent en annexe du présent règlement.

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

- Les servitudes d'utilité publique : ces servitudes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol et créées en application de législations particulières figurent en annexe au Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.
- ...

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES/ DISPOSITIONS FIGURANT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles :

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 2 du présent règlement, sont délimitées au plan et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre 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.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 3 du présent règlement, sont délimitées au plan et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU. Elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 4 du présent règlement, sont délimitées au plan et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres A. Elles correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 5 sont délimitées au plan et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Elles correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques comportent aussi ou peuvent comporter :

- Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Les zones archéologiques recensées sur le territoire communal.
- Les secteurs où il est fait application de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme
- Les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.
- Les voies et sentiers piétonniers à conserver en application de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme
- Les bâtiments situés dans les zones agricoles ou naturelles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés
- ...

ARTICLE 4 : DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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. »

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Article L.152-4 du Code de l'Urbanisme

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

Article L.152-5 du Code de l'Urbanisme

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE L.111-15 DU CODE DE L'URBANISME)

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement »

ARTICLE 6 : RESTAURATION DES BATIMENTS (ARTICLE L.111-23 DU CODE DE L'URBANISME)

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

ARTICLE 7 : TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pour un bâtiment existant qui se trouve être non conforme aux règles d'urbanisme nationales ou du Plan Local d'Urbanisme, peuvent être autorisés :

- Les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité à la règle
- Les travaux qui ont pour effet de rendre l'immeuble plus conforme à la règle méconnue
- Les travaux qui sont sans effet sur les dispositions avec lesquelles l'immeuble existant n'est pas conforme

ARTICLE 8 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ZONES HUMIDES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Toute occupation ou utilisation du sol relevant du domaine de l'urbanisme, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais et les déblais.

Des dispositions différentes pourront néanmoins être admises dans le respect des orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne (2016-2021) et notamment de la disposition 8B1 du schéma correspondant.

ARTICLE 9 : PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les dispositions réglementaires et législatives de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes.

Article R.523-1 du Code du Patrimoine

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Article R.523-4 du Code du Patrimoine

« Entrent dans le champ de l'article R. 523-1 :

1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R. 523-6 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée à :

- un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
- un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;
- un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;
- une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ;

2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 ;

5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9.

Entrent également dans le champ de l'article R. 523-1 les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8. »

Article R.523-8 du Code du Patrimoine

« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Article L.522-5 du Code du Patrimoine

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. »

Article L.522-4 du Code du Patrimoine

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de

réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune.

Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L. 523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2. »

Article L.531-14 du Code du Patrimoine

« 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.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. »

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Le service compétent relevant de la Préfecture de la région Bretagne est la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne, Service de l'Archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 RENNES cedex, Tél : 02998459 00).

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques »

Article 322-3-1 3° du Code Pénal

« La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur :

1° Un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine ou un document d'archives privées classé en application des dispositions du même code ;

2° Une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte ;

3° Un bien culturel qui relève du domaine public mobilier ou qui est exposé, conservé ou déposé, même de façon temporaire, soit dans un musée de France, une bibliothèque, une médiathèque ou un service d'archives, soit dans un lieu dépendant d'une personne publique ou d'une personne privée assurant une mission d'intérêt général, soit dans un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

ARTICLE 10 : ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés sur les documents graphiques.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments dont il s'agit comme prévu à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Bocage

Toute destruction définitive d'élément bocager est soumise à déclaration préalable de travaux.

L'exploitation périodique du bois des haies n'est pas considérée comme destruction définitive et n'est donc pas soumise à déclaration préalable de travaux, à partir du moment où la gestion du linéaire permet une régénération de la haie (naturelle ou par replantation).

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

Cette déclaration sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau et des paysages et gage de biodiversité

Dans le cas d'une non-opposition à la déclaration préalable, des mesures compensatoires pourront être exigées.

ARTICLE 11 : VOIES ET SENTIERS PIETONNIERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME

Sont interdits les aménagements, travaux et installations ou constructions de nature à compromettre la conservation des chemins et voies identifiés sur le document graphique en application de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Des dispositions différentes pourront être admises pour des motifs liés à la sécurité ou à des aménagements routiers. Des dispositions différentes pourront également être admises si des mesures sont prises pour assurer la continuité des parcours (déplacement des voies et chemins,...).

ARTICLE 12 : SECTEUR DELIMITE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-41 5° DU CODE DE L'URBANISME

Le secteur délimité en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme est représenté sur le document graphique. Sont interdites les constructions et installations admises en zones UA et UC d'une emprise au sol supérieure à 30 m² pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

ARTICLE 13: REGLES SPECIFIQUES AU COMMERCE DE DETAIL

Les commerces de détail correspondant aux groupes 47.1 à 47.7 de la nomenclature N.A.F de 2008, (liste qui figure en annexe du règlement), d'une surface de vente n'excédant pas 200 m² et dont l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus doivent s'installer dans les périmètres fixés en application de l'article L.151-16 et figurés sur le document graphique.

Dans l'éventualité où aucun terrain ou constructions adaptés à la nature de leur activité n'est disponible dans le périmètre fixé en application de l'article L.151-16 et figuré sur le document graphique, les commerces mentionnés à l'alinéa précédent peuvent s'installer dans les zones UYc et 2AUyc (après ouverture à l'urbanisation).

Par dérogation, les entreprises de production existantes ou à venir dans les zones UY et 2AUy peuvent ouvrir un espace de vente de détail n'excédant pas 200 m².

Les commerces de détail correspondant aux groupes 47.1 à 47.7 de la nomenclature N.A.F de 2008, (liste qui figure en annexe du présent règlement), d'une surface de vente supérieure à 200 m² doivent s'installer dans les périmètres fixés en application de l'article L.151-16 et figurés sur le document graphique ou dans les zones UYc et 2AUyc. Dans ces derniers cas, leur surface de vente ne doit pas excéder 3500 m².

Tableau de synthèse des possibilités d'installation issues des prescriptions du SCoT	Centres-villes et centres-bourgs	Centralités de quartiers	E.D.C. de niveau 1	E.D.C. de niveau 2	Autres espaces d'activités
- Magasins réunissant les trois caractéristiques suivantes : > Magasins de commerce de détail définis par la nomenclature N.A.F. de 2008, aux groupes 47.1 à 47.7. > Magasins dont la surface de vente est inférieure à 300 m² à Lannion, à 200 m² dans les autres communes, > Magasins dont l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus.	✓	✓			
Par dérogation, magasins cités à la ligne précédente mais lorsqu'aucun espace commercial adapté à la nature de leur activité ne s'avère disponible dans le <i>centre-ville</i>, le <i>centre-bourg</i> ou dans les <i>centralités de quartiers</i> de la commune visée	✓	✓		✓	
Par dérogation, entreprises de production présentes sur un espace d'activités et qui souhaiterait ouvrir un espace de vente de détail sur site n'excédant pas 200 m², même si elles répondent aux caractéristiques des magasins cités à la première ligne.	✓	✓			✓
Magasins présentant une surface de vente de plus de 300 m² à Lannion, 200 m² dans les autres communes, et dont la surface de plancher n'excède pas 3 500 m².	✓	✓	✓	✓	
Magasins présentant une surface de vente de plus de 300 m² à Lannion, 200 m² dans les autres communes, et dont la surface de plancher dépasse les 3 500 m².	✓	✓	✓		

ARTICLE 14: DISPOSITIONS SE RAPPORTANT AU RISQUE SISMIQUE

Dans les zones de sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension de construction existante dès lors qu'il s'agit de bâtiments de catégorie III et IV. Ces règles sont également applicables pour les travaux lourds qui portent sur les bâtiments de catégorie IV (article R.563-5 du Code de l'environnement)

ARTICLE 15 : 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, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour la réalisation :

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

Aux abords de la route départementale n°11, le recul minimum entre le bord de la chaussée la plus proche et le pied du mat pour l'installation d'éoliennes est égal à la hauteur « mat + pâle ».

Aux abords de la route départementale n°32, 88, 88c et 132, le recul minimum entre le bord de la chaussée la plus proche et le pied du mat pour l'installation d'éoliennes est égal à la hauteur « mat + pâle ». Ce recul pourra néanmoins être réduit au vu de l'étude de danger du dossier Installation Classée pour la Protection de l'Environnement. Ce recul mesuré depuis le bord de la chaussée ne pourra pas être inférieur à la marge de recul fixée au document graphique et aux articles 5 du présent règlement et majorée d'une longueur de pâle.

ARTICLE 16 : DEFINITIONS

Voies

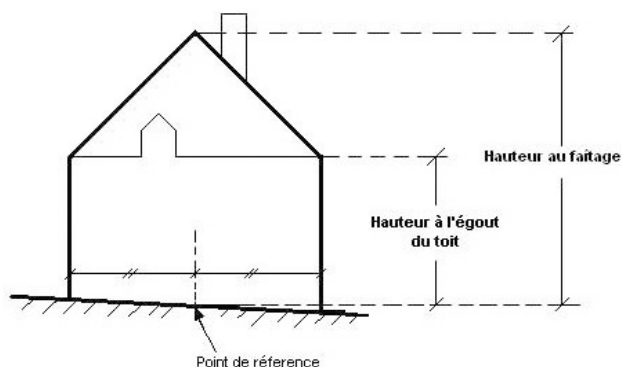
Voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux deux roues) ouvertes à la circulation publique. Les chemins d'exploitations et les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 6 de chaque zone qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publiques

Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers.

Hauteur des constructions

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



Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 20 mètres maximum chacune. La hauteur H est mesurée au milieu de chaque section.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Emprise au Sol

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus.

Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Annexes

Locaux de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et séparés ou non de celle-ci (remises, abris de jardin, garages...)

Alignement

Limite du domaine public au droit des parcelles privées.

Extension

Agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci. Dans le cadre du présent règlement, les constructions annexes accolées aux constructions à destination d'habitation situées en zones A ou N ne sont pas constitutives d'une extension au sens des dispositions des articles A2 et N2.

ARTICLE 17 : RAPPELS

- Les constructions nouvelles définies à l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire
- Les constructions nouvelles définies aux articles R.421-2 à R.421-8-1 du Code de l'Urbanisme sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme
- Les constructions nouvelles définies aux articles R.421-9 à R.421-12 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et les changements de destination définis aux articles R.421-14 à R.421-16 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés de la délivrance d'un permis de construire
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et les changements de destination définis aux articles R.421-17 à R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les travaux, installations et aménagements définis aux articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.
- Les travaux, installations et aménagements définis aux articles R.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les travaux définis à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir, à l'exception des cas prévus à l'article R.421-29 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA ET UC

Les zones UA et UC correspondent 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 UA correspond au centre urbain traditionnel où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, ainsi que d'activités et de services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec l'habitat.

La zone UC qui correspond aux quartiers périphériques de développement urbain où les constructions sont édifiées, en majorité, en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, ainsi que d'activités et de services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec l'habitat.

Article U1 : Occupations et Utilisations du sol interdites

Dans toutes les zones

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les installations et constructions qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée des voies repérées sur le document graphique sous la légende « voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale », sauf si la destination nouvelle correspond à :
 - o la destination artisanat
 - o la destination bureaux
 - o la destination « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

Toutefois, en cas d'absence d'activité dans ces locaux pendant une durée de 3 ans, la transformation est possible. Cette durée est à considérer :

- o à partir de la date d'approbation du PLU pour les locaux vacants à cette date,
- o à compter de la fin de l'activité commerciale pour les autres locaux.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping.
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les parcs photovoltaïques au sol
- Les affouillements et exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières exprimées au titre I « dispositions générales ».

Dans le secteur délimité en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme

- Les constructions nouvelles d'une emprise au sol supérieure à 30 m² pendant une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme

Article U2 : Occupations et Utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions à destination d'artisanat sous réserve que par leur nature, leur importance ou leur aspect elles soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les constructions à destination d'entrepôts sous réserve que par leur nature, leur importance ou leur aspect elles soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- L'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions et installations existantes qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- Les constructions à destination commerciale qui correspondent aux groupes définies par la Nomenclature N.A.F de 2008 figurée en annexe du présent règlement sous réserve qu'elles respectent les dispositions particulières qui les concernent et exprimées au titre I « dispositions générales ».
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules hors d'usage, sous réserve d'être liés aux constructions et installations admises dans la zone.
- Les constructions de toute nature, les installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire

Article U3 : Conditions de desserte et d'accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les voies en impasse seront à éviter. En tout état de cause, dès lors qu'une voie sera traitée en impasse, elle devra alors être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'accès doit être réalisé de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la voie afin de permettre un stockage des véhicules, dehors de la chaussée ou des accotements.

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage du fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Article U4 : Conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement des eaux usées

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 en vigueur et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Eaux pluviales :

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

Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols, dimensions de l'unité foncière...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

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

Réseaux divers

Il pourra être demandé de procéder à la mise en souterrain des raccordements aux réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique.

Article U5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires figurées au document graphique, l'implantation des constructions devra respecter les dispositions suivantes :

En zone UA, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou des places publiques. L'implantation des constructions en retrait de la voie pourra être autorisée sous réserve que la continuité du front bâti soit assurée par un mur éventuellement surmontée d'une grille.

En zones UC, les constructions peuvent être édifiées :

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

En dehors des espaces urbanisés et sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions pour la RD n°11
- 15 m pour les RD n°32, 88, 88C et 132.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- Pour des motifs liés à la circulation, à l'accessibilité des constructions ou à l'importance de la voie.
- Pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.
- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Pour les services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone UA, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est obligatoire au moins d'un côté. Du côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m.

En zones UC, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.

Article U7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article U8 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article U9 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

Constructions principales :

	Faîtage	Egout du toit ou acrotère
UA	14 m	9 m
UC	10 m	6m

La hauteur des constructions annexes et des constructions à destination artisanale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 7 m.

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

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

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais elle ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article U10 : Aspect extérieur des constructions et Aménagement de leurs abords

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

Pour l'ensemble des règles édictées ci-après, des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Volumétrie :

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traitées en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les volumes des constructions doivent rester simples, avec de préférence des plans rectangulaires prononcés et sans multiplier les « cassures ». La compacité des volumes sera donc recherchée.

Les constructions devront s'implanter avec le souci d'optimiser les apports solaires.

Couverture / toiture :

La pose des châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le pan de toiture.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé que :

- l'organisation des panneaux photovoltaïques sur les toits fasse écho à la forme du bâtiment notamment à la disposition des ouvertures et que la surface occupée soit raisonnable et apporte une impression d'équilibre (cf. annexe)
- les panneaux photovoltaïques de petite taille prennent place de façon préférentielle sur des éléments de la construction de type marquises, pergolas, auvents, vérandas...

Façades :

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Toutes les façades d'une construction doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale.

Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings et autres...).

Ouvertures/Fermetures :

Les proportions, la distribution et les matériaux des ouvertures et fermetures doivent être étudiés dans un souci d'efficacité énergétique et d'harmonie à laquelle le choix de la teinte doit également participer.

Clôtures:

Les talus, les murs talus, les haies bocagères, les murs et murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Lorsque les clôtures sont réalisées en maçonnerie enduite, la couleur du revêtement est choisie en fonction de celle de la construction.

Les grillages seront de couleur sombre de préférence et devront obligatoirement être végétalisés ou doublés d'une haie composée de préférence d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales (voir annexe).

Les portails ou portillons devront être en harmonie avec le type de clôture, tant au niveau des gabarits que des matériaux employés.

La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites et devront être composées de préférence d'arbustes en mélange d'essences locales et bocagères.

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est strictement interdit.

Les talus ne doivent en aucun cas être surmontés d'un grillage. Ils doivent être plantés d'une haie d'arbustes en mélange d'essences locales et bocagères.

Sont interdits pour les clôtures :

- Les clôtures réalisées en matériaux de fortune
- Les plaques de béton préfabriquées, sauf lorsqu'elles sont utilisées en soubassement sur une hauteur maximale de 0,50m
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings et autres...).

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m. Une hauteur différente peut être autorisée :

- Pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- Pour permettre le prolongement ou le raccordement à un élément bâti lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- Pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières (notamment pour les clôtures à édifier le long des emprises ferroviaires).

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour des motifs de sécurité routière.

Article U11 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules automobiles doit correspondre aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions et installations à destination autres que d'habitation, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins de fonctionnement, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Pour les constructions nouvelles à destination principale d'habitation qui regroupent au moins deux logements et qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale calculée sur la base d'une surface de 1,5 m² par logement.

Pour les constructions nouvelles à destination principale de bureaux qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction

Article U12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au titre I du présent règlement.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux permettant de limiter l'imperméabilisation des sols ou d'employer toute autre technique favorisant la pénétration des eaux de pluie pour la réalisation des aires et places de stationnement.

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est strictement interdit.

Article U13 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article U14 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY

Les zones UY correspondent 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 UY est réservée à l'accueil d'activités économiques. Elle est destinée à recevoir de façon préférentielle des constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale, de bureaux ou d'entrepôts.

La zone UYc est réservée à l'accueil d'activités économiques. Elle est destinée à recevoir de façon préférentielle des constructions à destination commerciale et artisanale.

Article UY1 : Occupations et Utilisations du sol interdites

Dans toutes les zones :

- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières exprimées au titre I « dispositions générales ».
- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping.
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les parcs photovoltaïques au sol
- Les affouillements et exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.

Dans la zone UY

- Les constructions à usage d'habitation sauf dispositions particulières prévues à l'article UY2

Dans la zone UYc

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Article UY2 : Occupations et Utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans toutes les zones :

- Les constructions à destination commerciale qui correspondent aux groupes définies par la Nomenclature N.A.F de 2008 figurée en annexe du présent règlement sous réserve qu'elles respectent les dispositions particulières qui les concernent et exprimées au titre I « dispositions générales ».
- Les constructions de toute nature, les installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire

Dans la zone UY

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans une limite de 50 m² de surface de plancher par logement

Dans la zone UYc

- Les constructions à destination d'artisanat sous réserve que par leur nature, leur importance ou leur aspect elles soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

Article UY3 : Conditions de desserte et d'accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les voies en impasse seront à éviter. En tout état de cause, dès lors qu'une voie sera traitée en impasse, elle devra alors être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'accès doit être réalisé de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la voie afin de permettre un stockage des véhicules, dehors de la chaussée ou des accotements.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

Article UY4 : Conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement des eaux usées

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. Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.

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 en vigueur et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Eaux pluviales :

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

Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols, dimensions de l'unité foncière...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

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

Réseaux divers

Il pourra être demandé de procéder à la mise en souterrain des raccordements aux réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique.

Article UY5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques si la hauteur du bâtiment à l'adossement de l'alignement n'excède pas 6 mètres.
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En dehors des espaces urbanisés et sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions pour la RD n°11
- 15 m pour les RD n°32, 88, 88C et 132.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- Pour des motifs liés à la circulation, à l'accessibilité des constructions ou à l'importance de la voie.
- Pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.

- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Pour les services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

Article UY6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée sous réserve que des dispositifs coupe-feu soient mis en œuvre.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m.

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

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.

Article UY7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UY8 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UY9 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 14 mètres.

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

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais elle ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article UY10 : Aspect extérieur des constructions et Aménagement de leurs abords

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

Pour l'ensemble des règles édictées ci-après, des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Volumétrie :

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traitées en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les volumes des constructions doivent rester simples, avec de préférence des plans rectangulaires prononcés et sans multiplier les « cassures ». La compacité des volumes sera donc recherchée.

Les constructions devront s'implanter avec le souci d'optimiser les apports solaires.

Façades :

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Toutes les façades d'une construction doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale. Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux. Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings et autres...).

Ouvertures/Fermetures :

Les proportions, la distribution et les matériaux des ouvertures et fermetures doivent être étudiés dans un souci d'efficacité énergétique et d'harmonie à laquelle le choix de la teinte doit également participer.

Clôtures :

Les talus, les murs talus, les haies bocagères, les murs et murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Lorsque les clôtures sont réalisées en maçonnerie enduite, la couleur du revêtement est choisie en fonction de celle de la construction.

Les grillages seront de couleur sombre de préférence et devront obligatoirement être végétalisés ou doublés d'une haie composée de préférence d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales (voir annexe).

Les portails ou portillons devront être en harmonie avec le type de clôture, tant au niveau des gabarits que des matériaux employés.

La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites et devront être composées de préférence d'arbustes en mélange d'essences locales et bocagères.

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est strictement interdit.

Les talus ne doivent en aucun cas être surmontés d'un grillage. Ils doivent être plantés d'une haie d'arbustes en mélange d'essences locales et bocagères.

Sont interdits pour les clôtures :

- Les clôtures réalisées en matériaux de fortune
- Les plaques de béton préfabriquées, sauf lorsqu'elles sont utilisées en soubassement sur une hauteur maximale de 0,50m
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings et autres...).

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m. Une hauteur différente peut être autorisée :

- Pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- Pour permettre le prolongement ou le raccordement à un élément bâti lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- Pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières (notamment pour les clôtures à édifier le long des emprises ferroviaires).

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour des motifs de sécurité routière.

Article UY11 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Pour les constructions nouvelles à destination principale de bureaux qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction

Article UY12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au titre I du présent règlement.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux permettant de limiter l'imperméabilisation des sols ou d'employer toute autre technique favorisant la pénétration des eaux de pluie pour la réalisation des aires et places de stationnement.

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est strictement interdit.

Article UY13 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UY14 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

La zone AU correspond à une zone naturelle, équipée ou non et destinée à être urbanisée. Elle comprend :

Des zones 2AU (à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat) dont l'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation partielle, il conviendra de prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus de la zone qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.

Des zones 1AU (à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat) et une zone 1AUE (réservée aux services publics, aux équipements d'intérêt collectifs, de loisirs ou de tourisme) qui peuvent s'urbaniser conformément au présent règlement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement

Article AU 1 : Occupations et Utilisations du sol interdites

Dans toutes les zones :

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les installations et constructions qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping.
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les parcs photovoltaïques au sol
- Les affouillements et exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules hors d'usage.
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières exprimées au titre I « dispositions générales ».

Dans la zone 1AUE :

- Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article AUE2.
- Les opérations d'aménagement de toute nature sauf application de l'article AUE2.

Dans les zones 2AU :

- Les constructions et installations de toute nature susceptibles de compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Article AU2 : Occupations et Utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans toutes les zones :

- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation.
- Les constructions de toute nature, les installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire

Dans les zones 1AU :

- Les constructions à destination d'artisanat sous réserve que par leur nature, leur importance ou leur aspect elles soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les constructions à destination d'entrepôts sous réserve que par leur nature, leur importance ou leur aspect elles soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les constructions à destination commerciale qui correspondent aux groupes définies par la Nomenclature N.A.F de 2008 figurée en annexe du présent règlement sous réserve qu'elles respectent les dispositions particulières qui les concernent et exprimées au titre I « dispositions générales ».

Dans les zones 1AUE :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements, scolaires, culturels, sportifs et de loisirs
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements liés à l'action sociale
- Les aires de jeux, de sports et de loisirs et les aires de stationnement
- Les constructions à destination d'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au gardiennage et/ou au logement de fonction des équipements admis dans la zone
- Les aires de service et de stationnement pour camping-cars

Dans les zones 1AU et 2AU :

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions autorisées dans la zone doit être compatible avec l'aménagement des zones tel qu'il est défini par les orientations d'aménagement et de programmation

Ces zones peuvent être urbanisées par tranches fonctionnelles, étant précisé que chaque tranche ne doit pas faire obstacle à l'aménagement rationnel des zones en leur entier et que la densité moyenne de logements soit respectée.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux dispositions de l'article L.101-2 code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Il devra être respecté une densité minimum moyenne de :

Zones	Densité
1AU1	16 logements par hectare
2AU2	16 logements par hectare
2AU3	16 logements par hectare
1AU4	15 logements par hectare
2AU5	15 logements par hectare
1AU6	12 logements par hectare
1AU7	12 logements par hectare
1AU8	12 logements par hectare
1AU9	12 logements par hectare
1AU10	12 logements par hectare
2AU11	15 logements par hectare

Pour le calcul de ces densités moyennes, ne sont pas prises en compte :

- les ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins, noues...),
- les espaces publics et d'agrément,
- les circulations douces.
- les espaces où prennent place des constructions à destination autre que d'habitation

Article AU3 : Conditions de desserte et d'accès

Les dispositions prévues pour la zone UC sont applicables aux zones 1AU, 1AUE et 2AU.

Article AU4 : Conditions de desserte par les réseaux**Alimentation en eau potable :**

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

Assainissement des eaux usées

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 en vigueur et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Eaux pluviales :

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

Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols, dimensions de l'unité foncière...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

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

Réseaux divers

Il pourra être demandé de procéder à la mise en souterrain des raccordements aux réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique.

Article AU5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions prévues pour la zone UC sont applicables aux zones 1AU, 1AUE et 2AU.

Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions prévues pour la zone UC sont applicables aux zones 1AU, 1AUE et 2AU.

Article AU7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AU8 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article AU9 : Hauteur maximale des constructions

Les dispositions prévues pour la zone UC sont applicables aux zones 1AU, 1AUE et 2AU.

Article AU10 : Aspect extérieur des constructions et Aménagement de leurs abords

Les dispositions prévues pour la zone UC sont applicables aux zones 1AU, 1AUE et 2AU.

Article AU11 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules automobiles doit correspondre aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions et installations à destination autres que d'habitation, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins de fonctionnement, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Pour les constructions nouvelles à destination principale d'habitation qui regroupent au moins deux logements et qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale calculée sur la base d'une surface de 1,5 m² par logement.

Pour les constructions nouvelles à destination principale de bureaux qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction

Article AU12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les dispositions prévues pour la zone UC sont applicables aux zones 1AU, 1AUE et 2AU.

Article AU13 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article AU14 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir la pose de fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUy

La zone AU correspond à une zone naturelle, équipée ou non et destinée à être urbanisée. Elle comprend :

Elle comprend :

- une zone 2AUy réservée à l'accueil des activités économiques. Elle est destinée à accueillir de façon préférentielle des constructions à destination industrielle, artisanale, de bureaux, d'entrepôts et commerciale.
- Une zone 2AUyc réservée à l'accueil des activités économiques. Elle est destinée à accueillir au principal des constructions à destination commerciale, artisanale et de bureaux.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation partielle, il conviendra de prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus de la zone qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.

Article AUy 1 : Occupations et Utilisations du sol interdites

Dans toutes les zones :

- Les constructions et installations de toute nature susceptibles de compromettre l'aménagement ultérieur des zones dont il s'agit, sauf dispositions particulières prévues à l'article AU2
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières exprimées au titre I « dispositions générales ».
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping.
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les parcs photovoltaïques au sol
- Les affouillements et exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.

Dans la zone 2AUyc

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Article AUy2 : Occupations et Utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans toutes les zones :

- Les constructions de toute nature, les installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire

Dans toutes les zones (après ouverture à l'urbanisation)

- Les constructions à destination commerciale qui correspondent aux groupes définies par la Nomenclature N.A.F de 2008 figurée en annexe du présent règlement sous réserve qu'elles respectent les dispositions particulières qui les concernent et exprimées au titre I « dispositions générales ».

Dans la zone 2AUyc (après ouverture à l'urbanisation)

- Les constructions à destination d'artisanat sous réserve que par leur nature, leur importance ou leur aspect elles soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

Dans toutes les zones

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions autorisées dans la zone doit être compatible avec l'aménagement des zones tel qu'il est défini par les orientations d'aménagement et de programmation.

Ces zones peuvent être urbanisées par tranches fonctionnelles, étant précisé que chaque tranche ne doit pas faire obstacle à l'aménagement rationnel des zones en leur entier.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux dispositions de l'article L.101-2 code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Article AUY3 : Conditions de desserte et d'accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

L'accès doit être réalisé de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la voie afin de permettre un stockage des véhicules, dehors de la chaussée ou des accotements.

Les voies en impasse seront à éviter. En tout état de cause, dès lors qu'une voie sera traitée en impasse, elle devra alors être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

Article AUY4 : Conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement des eaux usées

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. Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.

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 en vigueur et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Eaux pluviales :

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

Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols, dimensions de l'unité foncière...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

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

Réseaux divers

Il pourra être demandé de procéder à la mise en souterrain des raccordements aux réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique.

Article AUY5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques si la hauteur du bâtiment à l'adossement de l'alignement n'excède pas 6 mètres.
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En dehors des espaces urbanisés et sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions pour la RD n°11
- 15 m pour les RD n°32, 88, 88C et 132.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- Pour des motifs liés à la circulation, à l'accessibilité des constructions ou à l'importance de la voie.
- Pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.
- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Pour les services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

Article AUY6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée sous réserve que des dispositifs coupe-feu soient mis en œuvre.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m.

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

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.

Article AUY7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AUY8 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article AUY9 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 14 mètres.

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

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais elle ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article AUY10 : Aspect extérieur des constructions et Aménagement de leurs abords

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

Pour l'ensemble des règles édictées ci-après, des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Volumétrie :

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traitées en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les volumes des constructions doivent rester simples, avec de préférence des plans rectangulaires prononcés et sans multiplier les « cassures ». La compacité des volumes sera donc recherchée.

Les constructions devront s'implanter avec le souci d'optimiser les apports solaires.

Façades :

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Toutes les façades d'une construction doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale.

Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings et autres...).

Ouvertures/Fermetures :

Les proportions, la distribution et les matériaux des ouvertures et fermetures doivent être étudiés dans un souci d'efficacité énergétique et d'harmonie à laquelle le choix de la teinte doit également participer.

Clôtures :

Les talus, les murs talus, les haies bocagères, les murs et murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Lorsque les clôtures sont réalisées en maçonnerie enduite, la couleur du revêtement est choisie en fonction de celle de la construction.

Les grillages seront de couleur sombre de préférence et devront obligatoirement être végétalisés ou doublés d'une haie composée de préférence d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales (voir annexe).

Les portails ou portillons devront être en harmonie avec le type de clôture, tant au niveau des gabarits que des matériaux employés.

La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites et devront être composées de préférence d'arbustes en mélange d'essences locales et bocagères.

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est strictement interdit.

Les talus ne doivent en aucun cas être surmontés d'un grillage. Ils doivent être plantés d'une haie d'arbustes en mélange d'essences locales et bocagères.

Sont interdits pour les clôtures :

- Les clôtures réalisées en matériaux de fortune
- Les plaques de béton préfabriquées, sauf lorsqu'elles sont utilisées en soubassement sur une hauteur maximale de 0,50m
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings et autres...).

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m. Une hauteur différente peut être autorisée :

- Pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- Pour permettre le prolongement ou le raccordement à un élément bâti lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- Pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières (notamment pour les clôtures à édifier le long des emprises ferroviaires)

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour des motifs de sécurité routière.

Article AUY11 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Pour les constructions nouvelles à destination principale de bureaux qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction

Article AUY12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au titre I du présent règlement.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux permettant de limiter l'imperméabilisation des sols ou d'employer toute autre technique favorisant la pénétration des eaux de pluie pour la réalisation des aires et places de stationnement.

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est strictement interdit.

Article AUY13 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article AUY14 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir la pose de fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone A correspond aux espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend :

- 5 zones zone AY correspondant aux propriétés bâties réservée aux activités économiques et délimitée en application de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme.
- 1 zone AE correspondant au site d'exploitation de l'agence technique du département des Côtes d'Armor et délimitée en application de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme.

Le changement de destination des bâtiments existants repérés sur le document graphique en application de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Article A1 : Occupations et Utilisations du sol interdites

Dans toutes les zones

- Toute construction et installation non nécessaire à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping.
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules, épaves de véhicules et ferrailles.
- Les parcs photovoltaïques au sol.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières exprimées au titre I « dispositions générales ».

Dans la zone A :

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'activité agricole et aux activités de diversification de l'activité agricole
- Toute construction et installations non nécessaire au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Dans les zones AY :

- Toutes les installations et constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.
- Le changement de destination des constructions existantes en une destination autre que l'industrie, l'artisanat et l'entrepôt.

Dans la zone AE :

- Toutes les installations et constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article A2. .

Article A2 : Occupations et Utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans toutes les zones :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions de toute nature, les installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (sanitaires, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, aires de stationnement, aires de repos, chemins, mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public...) ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation.

Dans les zones A

- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil, sanitaires,...)
 - Les constructions à destination d'habitation, sous réserve qu'elles correspondent aux logements de fonction des exploitants agricoles, qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement de l'exploitation et qu'elles prennent place à proximité du siège d'exploitation et sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.
 - Les installations nécessaires à la diversification des activités de l'exploitation (camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes,...), à condition que ces activités de diversification restent accessoires par rapport à l'activité agricole et qu'elles soient parfaitement intégrées au site.
 - La réhabilitation, l'aménagement et l'extension des habitations existantes, sous réserve que :
 - o pour les constructions d'une surface de plancher < 70 m² à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, la surface de plancher totale de la construction après extension n'excède pas 120 m².
 - o pour les constructions d'une surface de plancher ≥ 70 m² à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, la surface de plancher créée en extension n'excède pas 50 m².
 - o l'emprise au sol créée en extension n'excède pas 70 m² à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme,
 - o l'extension soit en harmonie architecturale avec la construction d'origine,
 - o l'extension soit en continuité du bâtiment existant,
 - o Il ne soit pas créé de logement supplémentaire,

Le tout en respectant les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime.
 - Les constructions annexes nouvelles aux constructions à destination d'habitation sous réserve :
 - o que l'emprise au sol cumulée de ces annexes nouvelles n'excède pas 70 m²,
 - o qu'elles prennent place à 20 m au maximum de la construction d'habitation sauf :
 - lorsque la configuration de l'unité foncière ou la distribution géographique des constructions et installations existantes sur l'unité foncière ne le permettent pas, sachant qu'elles devront alors se rapprocher au plus près de la distance de 20 m évoquée ci-dessus.
 - lorsqu'il s'agit d'autoriser l'extension des constructions annexes existantes
 - o qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire

Le tout en respectant les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime
 - Le changement de destination des bâtiments existants repérés sur le document graphique en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme sous réserve de pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et de respecter les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime.
- Le changement de destination est soumis, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Dans les zones AY

- La réhabilitation, l'aménagement, et la transformation des établissements industriels, artisanaux et des entrepôts, ainsi que leur extension sous réserve que l'emprise au sol créée en extension n'excède pas 70 m² à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme et à condition que l'ensemble des travaux autorisés n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résultent de leur fonctionnement.

Dans la zone AE :

- Les constructions, installations et travaux de toute nature nécessaires au fonctionnement des services de gestion des infrastructures routières sous réserve que l'emprise au sol des constructions nouvelles n'excède pas 200 m² au total à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Article A3 : Conditions de desserte et d'accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

L'accès doit être réalisé de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la voie afin de permettre un stockage des véhicules, dehors de la chaussée ou des accotements.

Les voies en impasse seront à éviter. En tout état de cause, dès lors qu'une voie sera traitée en impasse, elle devra alors être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Article A4 : Conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et installations agricoles.

Assainissement des eaux usées

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 en vigueur et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Eaux pluviales :

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

Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols, dimensions de l'unité foncière...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

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

Réseaux divers

Il pourra être demandé de procéder à la mise en souterrain des raccordements aux réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique.

Article A5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En dehors des espaces urbanisés et sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions pour la RD n°11
- 15 m pour les RD n°32, 88, 88C et 132.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour des motifs liés à la circulation, à l'accessibilité des constructions ou à l'importance de la voie.
- Pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.
- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Pour les services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.

Article A7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A8 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article A9 : Hauteur maximale des constructions

Dans toutes les zones :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale :

- Pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que cette hauteur ne soit pas 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 les ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, candélabres, postes de transformation électrique,....

Dans la zone A :

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation (correspondant aux logements de fonction des exploitants agricoles) mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

	Faîtage	Egout du toit ou acrotère
	10 m	6m

La hauteur maximale des extensions des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder la hauteur maximale de la construction d'origine.

La hauteur maximale des constructions annexes mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment ne peut excéder 4,5 m.

Dans la zone AY :

La hauteur maximale des extensions des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder la hauteur maximale de la construction d'origine.

Dans la zone AE :

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder ne peut excéder 7 mètres.

Article A10 : Aspect extérieur des constructions et Aménagement de leurs abords

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

Pour l'ensemble des règles édictées ci-après, des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Volumétrie :

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traitées en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les volumes des constructions doivent rester simples, avec de préférence des plans rectangulaires prononcés et sans multiplier les « cassures ». La compacité des volumes sera donc recherchée.

Les constructions devront s'implanter avec le souci d'optimiser les apports solaires.

Couverture / toiture :

La pose des châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le pan de toiture.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé que :

- l'organisation des panneaux photovoltaïques sur les toits fasse écho à la forme du bâtiment notamment à la disposition des ouvertures et que la surface occupée soit raisonnable et apporte une impression d'équilibre (cf. annexe)
- les panneaux photovoltaïques de petite taille prennent place de façon préférentielle sur des éléments de la construction de type marquises, pergolas, auvents, vérandas...

Façades :

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Toutes les façades d'une construction doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale.

Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings et autres...).

Ouvertures/Fermetures :

Les proportions, la distribution et les matériaux des ouvertures et fermetures doivent être étudiés dans un souci d'efficacité énergétique et d'harmonie à laquelle le choix de la teinte doit également participer.

Clôtures (hors clôtures agricoles):

Les talus, les murs talus, les haies bocagères, les murs et murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Lorsque les clôtures sont réalisées en maçonnerie enduite, la couleur du revêtement est choisie en fonction de celle de la construction.

Les grillages seront de couleur sombre de préférence et devront obligatoirement être végétalisés ou doublés d'une haie composée de préférence d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales (voir annexe).

Les portails ou portillons devront être en harmonie avec le type de clôture, tant au niveau des gabarits que des matériaux employés.

La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites et devront être composées de préférence d'arbustes en mélange d'essences locales et bocagères.

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est strictement interdit.

Les talus ne doivent en aucun cas être surmontés d'un grillage. Ils doivent être plantés d'une haie d'arbustes en mélange d'essences locales et bocagères.

Sont interdits pour les clôtures :

- Les clôtures réalisées en matériaux de fortune
- Les plaques de béton préfabriquées, sauf lorsqu'elles sont utilisées en soubassement sur une hauteur maximale de 0,50m
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings et autres...).

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m. Une hauteur différente peut être autorisée :

- Pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,

- Pour permettre le prolongement ou le raccordement à un élément bâti lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- Pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières (notamment pour les clôtures à édifier le long des emprises ferroviaires).

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour des motifs de sécurité routière.

Aspect des constructions agricoles

L'implantation et le volume général des constructions devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, y compris par leur adaptation au relief du terrain. A cet égard, l'implantation des constructions devra, si possible, respecter au mieux les pentes naturelles, en évitant notamment l'établissement de terrassements trop importants.

L'implantation des constructions devra, si possible, prendre appui sur le bocage et les boisements existants.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'emploi de couleurs sombres (dans les gammes des vert et gris) ou de matériaux naturels est à privilégier.

L'aspect des bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat, paysager voire bâti.

La compacité et la simplicité des volumes des constructions doivent être recherchées.

Article A11 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au titre I du présent règlement.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux permettant de limiter l'imperméabilisation des sols ou d'employer toute autre technique favorisant la pénétration des eaux de pluie pour la réalisation des aires et places de stationnement.

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est strictement interdit.

Article A13 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article A14 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone N correspond aux espaces, 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.

Elle comprend:

- Une zone NT correspondant aux espaces verts et de loisirs
- Une zone NE correspondant aux terrains sur lesquels prend place la station d'épuration.

Le changement de destination des bâtiments existants repérés sur le document graphique en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Article N1 : Occupations et Utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.
- Les opérations d'aménagement de toute nature sauf application de l'article N 2.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping.
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules, épaves de véhicules et ferrailles.
- Les parcs photovoltaïques au sol.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dépôts de matériaux non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières exprimées au titre I « dispositions générales ».

Article N2 : Occupations et Utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans toutes les zones

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions de toute nature, les installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (sanitaires, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, aires de stationnement, aires de repos, chemins, mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public...) ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation.

Dans les zones N

- La réhabilitation, l'aménagement et l'extension des habitations existantes, sous réserve que :
 - o pour les constructions d'une surface de plancher < 70 m² à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, la surface de plancher totale de la construction après extension n'excède pas 120 m².
 - o pour les constructions d'une surface de plancher ≥ 70 m² à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, la surface de plancher créée en extension n'excède pas 50 m².
 - o l'emprise au sol créée en extension n'excède pas 70 m² à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme,
 - o l'extension soit en harmonie architecturale avec la construction d'origine,
 - o l'extension soit en continuité du bâtiment existant,
 - o Il ne soit pas créé de logement supplémentaire,
 Le tout en respectant les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions annexes nouvelles aux constructions à destination d'habitation sous réserve :
 - o que l'emprise au sol cumulée de ces annexes nouvelles n'excède pas 70 m²,
 - o qu'elles prennent place à 20 m au maximum de la construction d'habitation sauf :

- lorsque la configuration de l'unité foncière ou la distribution géographique des constructions et installations existantes sur l'unité foncière ne le permettent pas, sachant qu'elles devront alors se rapprocher au plus près de la distance de 20 m évoquée ci-dessus.
- lorsqu'il s'agit d'autoriser l'extension des constructions annexes existantes
 - qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire
 Le tout en respectant les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime
- Le changement de destination des bâtiments existants repérés sur le document graphique en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme sous réserve de pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et de respecter les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime.
Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans la zone NE

- Les constructions, installations, aménagements et travaux de toute nature nécessaires au fonctionnement des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées.

Dans la zone NT

- Les aires de jeux, de sports, de loisirs ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation.

Article N3 : Conditions de desserte et d'accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

L'accès doit être réalisé de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la voie afin de permettre un stockage des véhicules, dehors de la chaussée ou des accotements.

Les voies en impasse seront à éviter. En tout état de cause, dès lors qu'une voie sera traitée en impasse, elle devra alors être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

Article N4 : Conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et installations agricoles.

Assainissement des eaux usées

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 en vigueur et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Eaux pluviales :

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

Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols, dimensions de l'unité foncière...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

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

Réseaux divers

Il pourra être demandé de procéder à la mise en souterrain des raccordements aux réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique.

Article N5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En dehors des espaces urbanisés et sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions pour la RD n°11
- 15 m pour les RD n°32, 88, 88C et 132.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour des motifs liés à la circulation, à l'accessibilité des constructions ou à l'importance de la voie.
- Pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.
- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour les constructions nécessaires à l'exploitation forestière
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.
- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Pour les services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m.

Pour les constructions nécessaires à l'exploitation forestière, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.

Article N7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N8 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N9 : Hauteur maximale des constructions

Dans toutes les zones :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que cette hauteur ne soit pas 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 les ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, candélabres, postes de transformation électrique,....

Dans la zone N :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

La hauteur maximale des extensions des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder la hauteur maximale de la construction d'origine.

La hauteur maximale des constructions annexes mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment ne peut excéder 4,5 m.

Article N10 : Aspect extérieur des constructions et Aménagement de leurs abords

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

Pour l'ensemble des règles édictées ci-après, des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Volumétrie :

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traitées en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les volumes des constructions doivent rester simples, avec de préférence des plans rectangulaires prononcés et sans multiplier les « cassures ». La compacité des volumes sera donc recherchée.

Les constructions devront s'implanter avec le souci d'optimiser les apports solaires.

Couverture / toiture :

La pose des châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le pan de toiture.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé que :

- l'organisation des panneaux photovoltaïques sur les toits fasse écho à la forme du bâtiment notamment à la disposition des ouvertures et que la surface occupée soit raisonnable et apporte une impression d'équilibre (cf. annexe)
- les panneaux photovoltaïques de petite taille prennent place de façon préférentielle sur des éléments de la construction de type marquises, pergolas, auvents, vérandas...

Façades :

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Toutes les façades d'une construction doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale.

Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings et autres...).

Ouvertures/Fermetures :

Les proportions, la distribution et les matériaux des ouvertures et fermetures doivent être étudiés dans un souci d'efficacité énergétique et d'harmonie à laquelle le choix de la teinte doit également participer.

Clôtures (hors clôtures agricoles):

Les talus, les murs talus, les haies bocagères, les murs et murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Lorsque les clôtures sont réalisées en maçonnerie enduite, la couleur du revêtement est choisie en fonction de celle de la construction.

Les grillages seront de couleur sombre de préférence et devront obligatoirement être végétalisés ou doublés d'une haie composée de préférence d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales (voir annexe).

Les portails ou portillons devront être en harmonie avec le type de clôture, tant au niveau des gabarits que des matériaux employés.

La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites et devront être composées de préférence d'arbustes en mélange d'essences locales et bocagères.

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est strictement interdit.

Les talus ne doivent en aucun cas être surmontés d'un grillage. Ils doivent être plantés d'une haie d'arbustes en mélange d'essences locales et bocagères.

Sont interdits pour les clôtures :

- Les clôtures réalisées en matériaux de fortune
- Les plaques de béton préfabriquées, sauf lorsqu'elles sont utilisées en soubassement sur une hauteur maximale de 0,50m
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings et autres...).

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m. Une hauteur différente peut être autorisée :

- Pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- Pour permettre le prolongement ou le raccordement à un élément bâti lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- Pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières (notamment pour les clôtures à édifier le long des emprises ferroviaires).

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour des motifs de sécurité routière.

Aspect des constructions agricoles

L'implantation et le volume général des constructions devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, y compris par leur adaptation au relief du terrain. A cet égard, l'implantation des constructions devra, si possible, respecter au mieux les pentes naturelles, en évitant notamment l'établissement de terrassements trop importants.

L'implantation des constructions devra, si possible, prendre appui sur le bocage et les boisements existants.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'emploi de couleurs sombres (dans les gammes des vert et gris) ou de matériaux naturels est à privilégier.

L'aspect des bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat, paysager voire bâti.

La compacité et la simplicité des volumes des constructions doivent être recherchées.

Article N11 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article N12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie au titre I du présent règlement.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux permettant de limiter l'imperméabilisation des sols ou d'employer toute autre technique favorisant la pénétration des eaux de pluie pour la réalisation des aires et places de stationnement.

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement est strictement interdit.

Article N13 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article N14 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

ANNEXE 1 : LISTE DES ESSENCES BOCAGERES

Liste extraite du guide des arbres et arbustes du bocage costarmoricain.

Châtaignier commun <i>Castanea sativa</i>	Noisetier commun <i>Corylus avellana</i>
Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i>	Prunellier <i>Prunus spinosa</i>
Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i>	Saule roux <i>Salix atrocinerea</i>
Hêtre commun <i>Fagus sylvatica</i>	Aulne glutineux <i>Alnus glutinosa</i>
Bourdaine <i>Rhamnus frangula</i>	Chêne sessile <i>Quercus petraea</i>
Bouleau verruqueux <i>Betula verrucosa</i>	Charme commun <i>Carpinus betulu</i>
Sureau noir <i>Sambucus nigra</i>	Aubépine monogyne <i>Crataegus monogyna</i>
Fusain d'Europe <i>Euonymus europaeus</i>	Merisier <i>Prunus avium</i>
Erable champêtre <i>Acer campestre</i>	Orme champêtre <i>Ulmus compestris</i> (non résistant à la graphiose)
Tremble <i>Populus tremula</i>	

ANNEXE 2 : COMMERCES : CODE N.A.F DE 2008, GROUPES 47-1 A 47-7

Groupes d'activités soumises aux orientations du présent chapitre (Code N.A.F., révision 2)

47.11A	Commerce de détail de produits surgelés
47.11B	Commerce d'alimentation générale
47.11C	Supérettes
47.11E	Magasins multi-commerces
47.19A	Grands magasins
47.19B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
47.21Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
47.22Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
47.23Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
47.24Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
47.25Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
47.26Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
47.29Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
47.30Z	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé
47.41Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
47.42Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
47.43Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
47.51Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
47.52A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m²)
47.52B	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m² et plus)
47.53Z	Commerce de détail de tapis, moquettes, revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
47.54Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
47.59A	Commerce de détail de meubles
47.59B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer
47.61Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.62Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.63Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
47.64Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
47.65Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.71Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.72A	Commerce de détail de la chaussure
47.72B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
47.73Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.74Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
47.75Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.76Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.77Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.78A	Commerces de détail d'optique
47.78B	Commerces de détail de charbons et combustibles
47.78C	Autres commerces de détail spécialisés divers
47.79Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin

Les super (47.11D) et hypermarchés (47.11F) ont une S.H.O.N qui permet leur présence en espace d'activités.

Source : Scot TREGOR ; Document d'Orientations et d'objectifs

ANNEXE 3 : LISTE DES PLANTES INVASIVES

Espèces invasives avérées :

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs (IA1i ou IA13) :

Egeria densa Planch.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven
Ludwigia uruguayensis (Cambess.) H.Hara
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Baccharis halimifolia L.
Bidens frondosa L.
Carpobrotus acinaciformis / *edulis*
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss
Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.
Prunus laurocerasus L.
Reynoutria japonica Houtt.
Reynoutria sachalinensis / *x bohemica*
Rhododendron ponticum L.
Senecio cineraria DC⁸.
Spartina alterniflora Loisel.

Espèces émergentes (IAle) :

Allium triquetrum L.
Impatiens glandulifera Royle
Paspalum distichum L.

Espèces invasives potentielles :

Invasive absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (IP1) :

Cuscuta australis R. Br.

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (IP2) :

Ailanthus altissima (Mill.) Swingle
Buddleja davidii Franch.
Robinia pseudoacacia L.

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :

Ambrosia artemisiifolia L.

Plantes encore accidentelles, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP4) :

Cotoneaster horizontalis Decne.

Cotoneaster simonsii Baker

Hydrocotyle ranunculoides L.f.

Lindernia dubia (L.) Pennell

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :

Anthemis maritima L.

Azolla filiculoides Lam.

Claytonia perfoliata Donn ex Willd.

Cotula coronopifolia L.

Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John

Impatiens balfouri Hook.f.

Impatiens parviflora DC.

Laurus nobilis L.

Lemna minuta Kunth

Lemna turionifera Landolt

Petasites fragrans (Vill.) C.Presl

Petasites hybridus (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. *hybridus*

Senecio inaequidens DC.

Espèces à surveiller :

Plante exogène causant des problèmes à la santé humaine, connue comme invasive sous des climats proches, mais n'ayant pas encore montré dans la région de caractère invasif (AS1) :

Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier

Plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) n'est pas connu ailleurs dans le monde en milieu naturel (AS2) :

Bromus willdenowii Kunth

Conyza floribunda Kunth

Plantes n'étant pas considérées comme invasives dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche (AS5) :

Acer negundo L.

Amaranthus albus L.

Amaranthus deflexus L.

Amaranthus hybridus L.

Amaranthus retroflexus L.

Artemisia verlotiorum Lamotte

Aster lanceolatus Willd.

Aster novi-belgii L.

Aster squamatus (Spreng.) Hieron.

Aster x salignus Willd.

Berteroia incana (L.) DC.

Bidens connata Muhl. ex Willd.

Chenopodium ambrosioides L.

Conyza bonariensis (L.) Cronquist

Coronopus didymus (L.) Sm.
Crepis sancta (L.) Bornm.
Cyperus eragrostis Lam.
Cyperus esculentus L.
Datura stramonium L. subsp. *stramonium*
Eichhornia crassipes (Mart.) Solms
Elaeagnus angustifolia L.
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees
Erigeron annuus (L.) Desf.
Galega officinalis L.
Lycium barbarum L.
Mahonia aquifolium (Pursh) Nutt.
Matricaria discoidea DC.
Miscanthus sinensis Andersson
Oenothera biennis L.
Oenothera erythrosepala Borbás
Paspalum dilatatum Poir.
Phytolacca americana L.
Pistia stratiotes L.
Rhus typhina L.
Rosa rugosa Thunb.
Solidago canadensis L.
Solidago gigantea Aiton
Sorghum halepense (L.) Pers.
Sporobolus indicus (L.) R.Br.
Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake
Tetragonia tetragonoides (Pall.) Kuntze

Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (AS6):

Berberis darwinii Hook.
Conyza canadensis (L.) Cronquist
Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker
Crocasmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.Br.
Epilobium adenocaulon Hausskn.
Galinsoga parviflora Cav.
Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pav.
Lathyrus latifolius L.
Leycesteria formosa Wall.
Lonicera japonica Thunb. ex Murray
Panicum dichotomiflorum Michx.
Parthenocissus quinquefolia (L.) Planch.
Setaria faberi F.Herm.
Symphytum bulbosum K.F.Schimp.

Source : Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne – Conservatoire Botanique National de Brest – Document approuvé par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel de Bretagne – Juillet 2011

ANNEXE 4 : INTEGRATION DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET DES EQUIPEMENTS SOLAIRES THERMIQUES SUR LES BATIMENTS



Source : Scot TREGOR ; Document d'Orientations et d'objectifs

ANNEXE 5 : ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI DEMEURENT APPLICABLES

Article R.111-2

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

Article R.111-4

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R.111-26

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

Article R.111-27

« 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. »

ANNEXE 6 : ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME CITES DANS LE REGLEMENT

Article L.101-1

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L.101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

ANNEXE 7 : ARTICLE DU CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME CITE DANS LE REGLEMENT

Article L.111-3

« 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 et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, 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. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »