

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La **zone AU** est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont hiérarchisées comme suit :

Zones 1AU : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation,

Zones 2AU : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement collectif, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

La zone **1AU** comporte les 4 secteurs suivants :

- **1AUhb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne,
- **1AUhc** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité faible,
- **1AUia** : secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, correspondant à la ZA des Ajoncs.
- **1AUL** : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés d'ordre éducatif, sportif, de loisirs, culturel, cultuel ou d'accueil collectif.

Chaque zone 1AU ne peut être aménagée que sous réserve que les réseaux soient suffisants et que les projets envisagés soient compatibles avec une organisation fonctionnelle du secteur.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées pour chacune des opérations, et non au regard de l'ensemble du projet (dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme).

● **La zone 2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou d'une révision du P.L.U. Le **secteur 2AUi** est à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

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

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. Les constructions (constructions neuves, extensions, ...) ou reconstruction, lotissements, groupes d'habitations, installations et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur, tel qu'il est défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2. Dans les secteurs 1AUhb et 1AUhc, les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, dont notamment :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- L'implantation de plus de 3 dépendances par unité foncière.

2. En secteur 1AUia :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article AU.2 ;
- Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs **quelle qu'en soit la durée** ;
- Les parcs d'attraction et aires de jeux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- L'implantation de commerces de détail - définis par la nomenclature N.A.F. de 2008, aux groupes 47.1 à 47.7 - de moins de 200 m².

3. En secteur 1AUL :

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles destinées à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, d'ordre éducatif, sportif, de loisirs, culturel, cultuel ou d'accueil collectif, et de celles admises sous conditions à l'article AU.2.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.421-23 d du Code de l'Urbanisme excepté :
 - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
 - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

- L'implantation d'habitations légères de loisirs isolées,
- L'ouverture et l'extension de carrières,
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme ou de ceux prévus à l'article AU.2.

Article AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dispositions applicables aux zones 1AU et 2AU :

Sont admis dans l'ensemble des zones AU (1AU et 2AU) sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général ;
- les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur ;
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

2. Dispositions spécifiques à la zone 1AU :

A- Généralités :

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.110 du Code l'Urbanisme.

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AU 3 à AU 16 ci après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

B- Secteurs 1AUhb et 1AUhc :

1- Sont admis :

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

- L'implantation de dépendances, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

2- Les aménagements de voirie et le dimensionnement des réseaux devront être étudiés et réalisés de façon à ne pas faire obstacle à la réalisation de tranches ultérieures.

3- Servitude de mixité sociale :

En application de l'article L151-15 CU, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, qu'un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette servitude **s'applique en zone 1AUhb et 1AUhc, pour tout programme d'au moins 20 logements et/ou pour toute opération de lotissement de plus de 5 lots** ; les catégories de logements à respecter sont :

Zones	Programme de logements
1AUhb, 1AUhc	Offre de logements locatifs sociaux minimale : 20%

Le nombre minimum de logements locatifs sociaux sera arrondi à l'entier le plus proche. En cas d'opération en plusieurs tranches, le pourcentage de locatifs sociaux sera apprécié, lors de la réalisation de chaque tranche.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements locatifs sociaux à proximité de l'opération.

En tout état de cause, le PLU devra respecter les pourcentages de logement social prévu par le PLH dans toutes les opérations dépassant le seuil fixé par le PLH en cours (notamment s'il est modifié).

C- Dans le secteur 1AUia, sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité.

En outre, la surface de plancher du logement de fonction de devra pas dépasser 60 m².

- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

D- Dans le secteur 1AUL, sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les

constructions effectivement affectées aux activités.

- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

3. Dispositions spécifiques aux zones 2AU et 2AUi :

Les zones 2AU et 2AUi peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

Dans cette zone, un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.

Article AU.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée d'accès carrossable en tout temps.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

Le projet peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques 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 la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Toute construction nécessitant un accès direct sur la R.D. 58 est interdite.

En outre, pour le secteur 1AUia :

L'accès principal à la Z.A. est prévu à partir de la voie communale de Mézanrun Créis ; compte-tenu de la superficie de la zone, un accès secondaire pourrait être créé depuis le chemin rural est, et depuis le chemin rural ouest.

La desserte du site sera assurée par une voirie interne, qui fera l'objet d'une attention particulière afin de limiter la vitesse. Cette voirie sera bordée de trottoirs et ses abords seront végétalisés.

Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU :

A. Par rapport à la RD 58, classée voie express

En secteur 1AUia :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de **50 mètres par rapport à l'axe de la RD 58**.

Aucune dépôt ou exposition de matériel, de matériaux, d'enseignes publicitaires, de véhicules et de marchandises diverses ou de stationnement ne seront autorisés dans une marge de 50 m par rapport à l'axe de la RD 58.

Ce recul ne s'applique pas :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,

Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

B- Routes départementales hors agglomération :

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus), ne pourra être inférieur à :

- 25 mètres en bordure des routes départementales de 2^{ème} catégorie non classées en grande circulation (dispositions applicables à la RD n° 19, à la RD n° 769, et à la RD n° 73).

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.

C- Routes départementales en agglomération, et voies ouvertes à la circulation automobile « publique » :

1- En secteur 1AUhb, les constructions doivent être édifiées :

à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies (publiques ou privées) ou emprises publiques ou par rapport à l'alignement futur.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de construction, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de construction.

2- En secteurs 1AUhc, les constructions doivent être édifiées :

Avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies (publiques ou privées) ou emprises publiques, ou à l'alignement futur.

Toutefois, la construction d'un garage en limite de l'alignement existant ou futur des voies ou places peut être autorisée, sous réserve que son entrée ne se fasse pas directement sur la voirie.

3- En secteur 1AUia :

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m. Dans ce recul, les aires de stationnement sont autorisées.

D- A titre exceptionnel, pour l'ensemble des secteurs 1AU, un recul différent pourra être autorisé sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

E- Pour tous les secteurs, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées par l'autorité compétente.

Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. En secteur 1AUhb :

A moins que la construction ne jouxte au moins une limite séparative, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres – en tout point du bâtiment - par rapport aux limites séparatives.

Dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot.

2. En secteur 1AUhc :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres – en tout point du bâtiment - par rapport aux limites séparatives.

Dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot.

La construction de dépendances (garage, atelier, remise, ...), est autorisée en limite séparative à l'exclusion des locaux professionnels.

Dans ce cas, la surface de ces dépendances ne dépassera pas 30 m² d'emprise au sol et la hauteur maximale sera de 6 mètres au faite et de 2,50 mètres à l'égout du toit.

Pour ces constructions, un recul compris entre 0 et 3 mètres pourra être autorisé dans le cas où il existerait en limite séparative un talus ou une haie qu'il est préférable de conserver.

3. En secteur 1AUia :

1°- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respecté.

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des autres zones, comptée à l'intérieur de la zone 1AUia et fixée par la réglementation les concernant.

4. En secteur 1AUL :

A moins que la construction ne jouxte au moins une limite séparative, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 4 mètres – en tout point du bâtiment - par rapport aux limites séparatives.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respecté.

5. Pour tous les secteurs :

A titre exceptionnel, une implantation différente pourra être autorisée **sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager** :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
 - pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
 - pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
 - pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
 - à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- Pour garantir la pérennité des arbres existants, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 5 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.
- Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article AU.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

A- En secteurs 1AUhb et 1AUhc :

1- La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles ou remblais), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

Secteur	Hauteur maximale à l'acrotère (toiture terrasse)	Hauteur maximale au sommet du bâtiment	Niveaux maximums*
1AUhb : habitat individuel	7 m	9 m	R+1 / R+1+C
1AUhb : autre	7 m	12 m	R+1 / R+2+C
1AUhc	7 m	9 m	R+1 / R+1+C

(*R = rez-de-chaussée / C = combles / 1 ou 2 = nombre d'étages)

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs...),

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

2- Dépendances à une construction principale :

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faîtage
3,5 mètres	6 mètres

*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

2- Une hauteur différente pourra être autorisée **sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager**, par exemple :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales.
- pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.

3- Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que : église, phare, château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc ... pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

B- En secteurs 1AUL :

Non règlementé.

C- En secteur 1AUia :

Les bâtiments auront une hauteur maximale de (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) :

Aplomb des façades		Faîtage
avec toit	avec acrotère	
9,00 m	12,00 m	13,00 m

D- Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Article AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1° - Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

2° - Généralités

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

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel, à ceux-ci, lors de leur constitution.

3° - Clôtures

A- Matériaux et aspect

- Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain

- Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ou non peints,
- les matériaux de fortune ou de récupération (tôle ondulée, fibro-ciment, etc.).

B - Hauteur

a- En secteurs 1AUhb et 1AUhc :

Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :

- Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra dépasser **1,60 mètre** :
 - par rapport au niveau de l'axe de la route dans le cas où la route surplombe le terrain
 - par rapport au terrain dans le cas où le terrain surplombe la route
- dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser **1 mètre** ;
- les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que la hauteur totale (mur + balustrades) ne soit pas supérieure à **1,60 mètre** ;
- les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés ; leur hauteur minimale sera de **2 mètres** au-dessus du niveau de l'axe de la rue.

Sur limites séparatives des voisins :

- La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder **2 m** par rapport au terrain naturel du fonds le plus bas, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

b- En secteur 1AUL :

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain

La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder **2 m** par rapport au terrain naturel du fonds le plus bas, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

4° - En secteur 1AUia :

Les façades latérales seront traitées avec le même soin que les façades principales ou tout au moins en harmonie avec elles.

Les toitures devront également faire l'objet d'un traitement soigné, au même titre que les façades, notamment dans le cas de toitures terrasses où les éléments de superstructure devront être intégrés à l'architecture. Les masses et surfaces devront présenter des couleurs homogènes (pas d'alternance de plaques claires/ plaques sombres). Les toitures végétalisées seront encouragées, comme la pose de panneaux solaires en toiture : ceux-ci devront être néanmoins intégrés à l'architecture du bâtiment.

Couleurs et matériaux

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies pour permettre la meilleure insertion possible dans le site.

L'usage de couleur vive pourra être autorisé de façon ponctuelle.

Les enduits et bardages seront de teinte sombre ou colorée peu intense (nuances de gris, de bruns, de vert).

Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

Le choix des matériaux sera limité à un petit nombre (un principal et 2-3 accents d'autres matériaux).

Tous les murs en parpaings devront être enduits ou bardés.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, afin de mettre en œuvre l'image de zones d'activités paysagées.

Leur hauteur sera limitée à 1,80 m maximum, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures éventuelles seront toutes de type rigide et de couleur identiques ; elles seront doublées d'une haie vive – pouvant être discontinue - constituée d'arbustes d'essences locales

4° Les enseignes, enseignes publicitaires, et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur.

Règles spécifiques au secteur 1AUia :

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

Elles devront être conformes aux lois et règlements en vigueur.

Elles ne pourront couvrir plus de 25% de la façade considérée, sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment. Un pourcentage plus élevé pourra être autorisé dans le cas où la recherche

de la conception architecturale le justifie. Elles pourront être également fixées sur une structure indépendante du bâtiment de type totem, dans le cadre d'un projet global sur l'ensemble de la zone, devant faire l'objet d'une description précise et d'une autorisation spécifique.

Les enseignes et pré-enseignes clignotantes et les enseignes et pré-enseignes lumineuses de forte intensité sont interdites.

Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

En outre, en secteur 1AUia :

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager. Il sera privilégié les plantations en bosquets et en pleine terre par rapport aux plantations en alignement. Les arbres et arbustes seront d'essences locales. **Le nombre d'arbres minimum exigé est de 1 pour 6 places de stationnement.**

Article AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

2° - L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

3° - Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

a- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations existantes, ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalents, pourra être exigée. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération.

Le dossier d'autorisation de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface traitée en espaces verts et des espaces libres, ainsi que la nature des espèces qui seront plantées.

b- Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises etc ... devront être masquées par un écran de verdure.

c- Le long des voies pour lesquelles un recul des constructions est obligatoire, les lotissements à usage d'habitation, les immeubles collectifs et les groupements d'habitation pourront être isolés de ces voies par un écran végétal suffisant.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, des interdictions de plantation de hauteur supérieure à 1,50 mètre pourront être imposées notamment aux carrefours.

4° - En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

5° - D'une manière générale, les talus devront être maintenus. Les plantations d'essence locale y seront conservées.

- L'arasement des talus bordant les chemins et voies publiques ou privées est interdit. Si la modification de l'emprise d'une voie rend nécessaire la suppression d'un talus, celui-ci devra être reconstitué.

- Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre paysager ou technique et notamment :

- pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie ;
- pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation.

Dispositions spécifiques au secteur 1AUia :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les aires de stationnement seront paysagées.

Les aires de livraisons et de stockage autorisées devront être traitées de façon à être le moins visibles possible depuis les voies. Elles seront implantées en arrière ou sur le côté des bâtiments. Elles devront être dissimulées par un dispositif vertical adapté à la hauteur et au linéaire de stockage (haies d'essences locales en mélange, mur ou muret, treillage bois ...).

Tout espace de stockage à ciel ouvert non dissimulé sera interdit.

Dans tous les cas, **un minimum de surface devra être traité en espaces verts, soit :**

- **15% de la superficie des terrains ou lots de 8000 m² ou moins ;**
- **10% de la superficie des terrains ou lots de plus de 8000 m².**

Les surfaces de parking pourront être prises en compte dans les surfaces d'espaces verts s'ils ont réalisés sur des surfaces enherbées spécifiques au stationnement de véhicules.

Plantations

Sur l'ensemble du site, les haies et talus présentant un intérêt paysager fort seront conservés.

Dans le cas contraire, des mesures compensatoires seront demandées.

Les principes de zones tampons et plantations à conforter / créer indiquées dans les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) sont à respecter ; elles formeront des bordures d'aspect naturel entre les parcelles, tout en intégrant les bâtiments au sein d'une trame verte (rôle d'écran visuel).

La **marge de recul définie par rapport à la RD 58** devra faire l'objet d'un traitement paysager adapté, tel qu'indiqué dans les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

La palette végétale sera constituée d'essences traditionnelles du bocage breton. Les espèces ornementales seront prohibées compte tenu de l'environnement rural de la zone.

Article AU.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables seront privilégiés ; par exemple : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaires, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article AU.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.