ANNEXE 7 – DETAIL DU CLASSEMENT ICPE

Type de stockage	Catégorie de déchets	Code de classification des déchets	Volume/tonnage collecté		
			Capacité unitaire	Nombre	Volume /tonnage totale
Déchets non dangereux					
Bennes à quai	Carton	20 01 01	30 m³	2	60 m³
	Métaux	20 01 40	30 m³	1	30 m³
	Tout-venant	20 03 07 20 01 99 20 01 39	30 m³	2	60 m³
	Bois	20 01 37 20 01 38	30 m³	1	30 m³
	Déchets d'éléments d'ameublement DEA	20 01 99	30 m³	2	60 m³
		TOTAL		**8**	**240 m³**
Zone de stockage temporaire	Déchets verts	20 02 01	210 m²	1	158 m³(1)
	Gravats	20 02 02 20 02 03	140 m²	1	70 m³(1)
		TOTAL	**350 m²**	**2**	**228 m³ (1)**
Local spécifique	Réemploi	20 01 99	36,5 m²	1	32 m³(2)
	D3E	20 01 36	49,0 m²	1	43 m³(2)
		TOTAL	**84,6 m²**	**2**	**75 m³ (2)**

(1) Répartition de la surface des plateformes : Hauteur moyenne des andins : 1 m. Sachant qu'une rotation au niveau des casiers sera opérée pour avoir laissé place à un casier vide et faciliter le travail de l'exploitant, on obtient :

- Pour la plateforme de déchets verts : L : 30 m x l : 7 m x h : 1m = 210 m³ x (3/4 des casiers) = 158 m³
- Pour la plateforme de gravats : L : 20 m x l : 7 m x h : 1m = 140 m³ x (1/2 des casiers) = 70 m³

Les enlèvements seront programmés de telle sorte que ces volumes de déchets présents sur la plateforme ne soient jamais dépassés. Ces enlèvements seront réalisées par semi de 90 m³ pour les déchets verts et par double benne de 18 m³, soit 36 m³ pour les gravats.

(2) l'ensemble des volumes utilisé au stockage des déchets est calculé :

- sur une hauteur moyenne de 1,25 m, considérant que le stockage ne peut se faire sur la totalité de la hauteur du local, soit 2,40 m.
- une surface de stockage utile de 70 %

On obtient ainsi les capacités utiles de stockage suivantes :

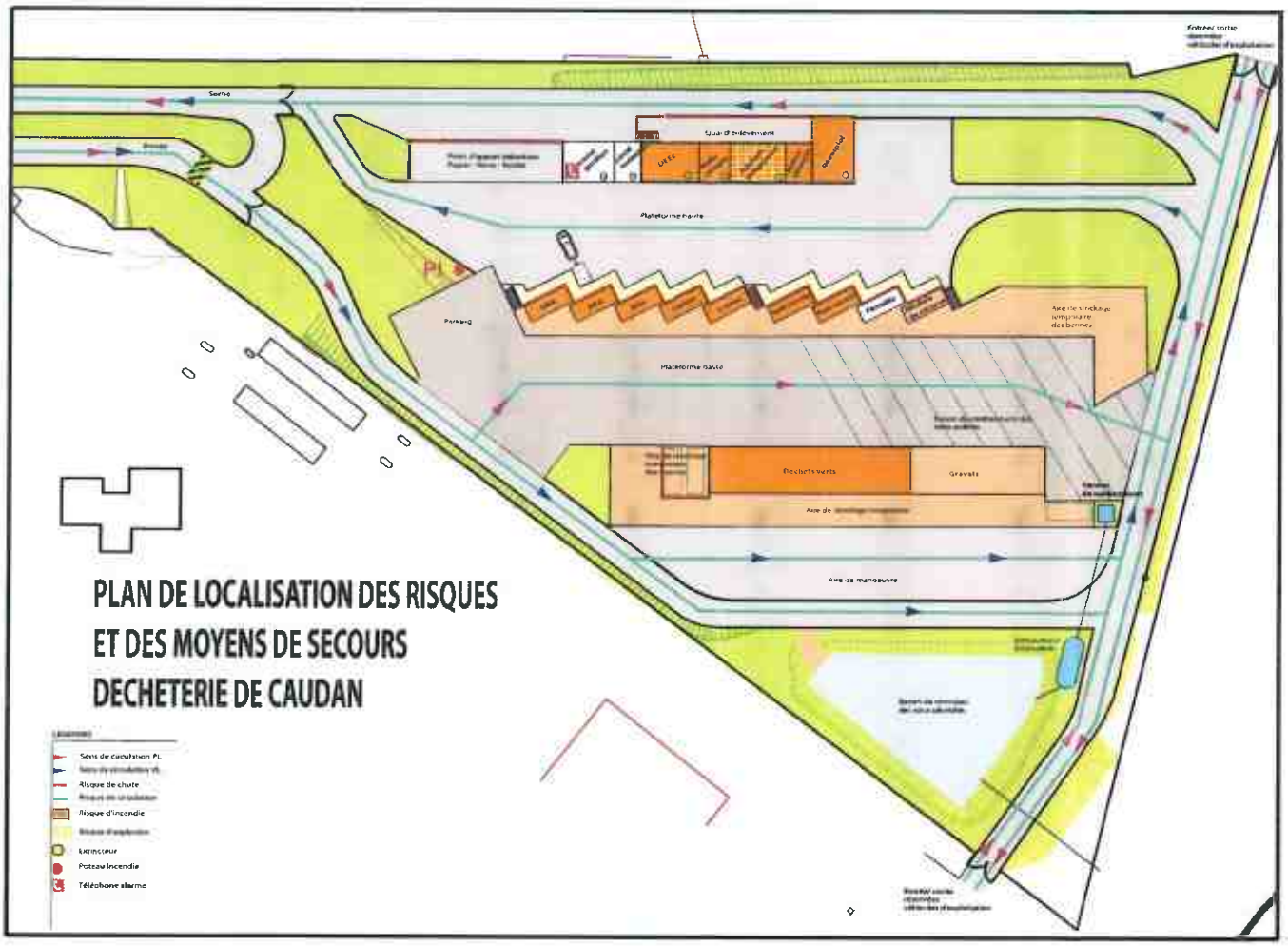
- Pour local D3E et réemploi : 35 m³ (arrondi) et 32 m³ (arrondi)

Les enlèvements seront programmés de telle sorte que ces volumes de déchets présents dans les locaux ne soient jamais dépassés.

Colonnes aériennes	Verre	20 01 02	3,40 m³(3)	2	6,8 m³
	JRM	20 01 01	3,40 m³(3)	2	6,8 m³
	Textiles - vêtements	20 01 10 20 01 11	3,00m³(3)	2	6,0 m³
		TOTAL		**6**	**19,6 m³**
(3) volume nominal : 4 m³ volume utile : 3,40 m³ volume nominal : 4,10 m³ volume utile : 3,80 m³					
Fut 200 L (4)	huile végétale	20 01 25	0,22 m³	1	**0,22 m³**
	Piles et accumulateurs	20 01 34 16 06 04 16 06 05	0,22 m³	1	**0,22 m³**
	Ampoules et néons à filament, led et halogène	20 01 36	0,22 m³	1	**0,22 m³**
		TOTAL		3	**0,66 m³**
(4) 1l = 1 dm³					
VOLUME MAXIMUM DE DECHETS NON DANGEREUX					**563 m³**

Déchets dangereux						
Cuve double peau	Huile minérale usagée	20 01 26		2 500 L (5)	1	2,38 T (6)
	(5) Cuve enterrée 2,5 m³ (6) Densité huile usagée : 0,95 t/ m³ (source ADEME)					
Local spécifique	D3E	20 01 23 20 01 35		29 T(7)	-	0,3 T (8)
(7) Part dangereuse des D3E (10% du tonnage D3E collecté - base de 290 T/année 2016 – Chiffre calculé à partir des ratios des déchèteries de Caudan, Riantec, Lorient sud, Ploemeur) (8) Scénario d'enlèvement S1 selon barème Eco-système, soit 24 UM nécessaires, fréquence moyennes minimales des enlèvements 8/mois (base 2015 et 2016)						
Fût 200 L	Pile et accumulateurs	20 01 33 16 06 02 16 06 03		2,15 T (9)		
	Tubes et lampe fluorescents	20 01 21				
	Filtres à huiles	16 01 07				
Caisse-palette 600 L	Batteries	16 06 01				
Caisses-palettes 900 L	Peintures, encres, colles et résines	20 01 27 20 01 28				
	Emballages vides souillés (EVS)	15 01 01				
Caisses croco 60 L	Solvants	20 01 13 20 01 16				
	Acides et Déchets basiques	20 01 14 20 01 15				
	Produits phytosanitaires	20 01 19				
	Aérosols	16 05 05 20 01 22				
(9) 51 T /12 mois avec une fréquence minimum d'enlèvement d'1 fois toutes les 2 semaines 2,15 T est un chiffre majoré étant donné que la fréquence actuelle est d'un passage 6 à 8 fois /mois. Les enlèvements seront programmés de telle sorte que la quantité de déchets dangereux présents sur le site ne soit supérieure ou égale à 7 tonnes.						
					QUANTITE MAXIMUM DE DECHETS DANGEREUX	**4,83 T**

ANNEXE 8 – PLAN DE LOCALISATION DES RISQUES ET DES MOYENS DE SECOURS


Entrée/ sortie
Sortie
Quai d'enlèvement
Déchetterie
Plateforme haute
Parking
Déchets verts
Gravats
Aire de manoeuvre
PLAN DE LOCALISATION DES RISQUES
ET DES MOYENS DE SECOURS
DECHETERIE DE CAUDAN
Sens de circulation PL
Risque de chute
Risque d'incendie
Extincteur
Poteau incendie
Téléphone alarme

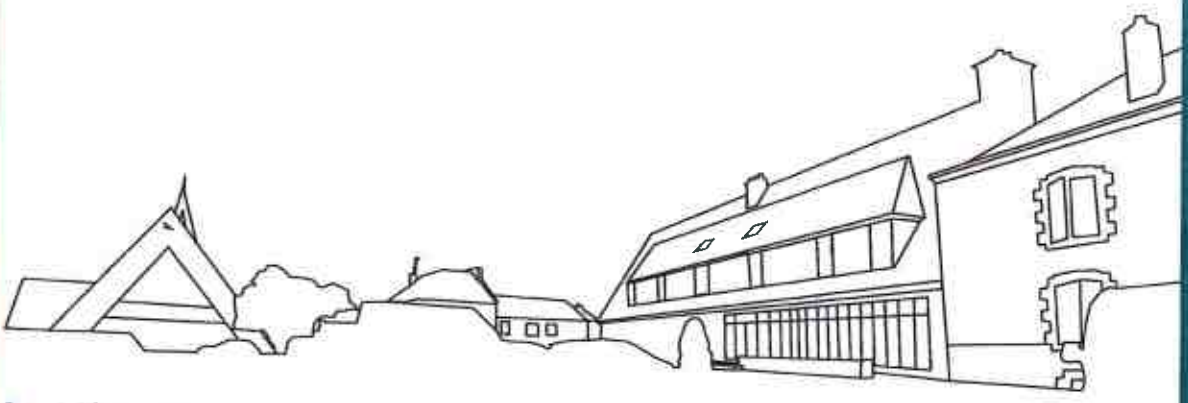
ANNEXE 9 – EXTRAIT DU REGLEMENT ECRIT – PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE DE CAUDAN
Département du Morbihan

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par délibération du
Conseil municipal le 13 janvier 2014

[REGLEMENT ECRIT]



LORIENT AGGLOMÉRATION

TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GENERALES 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **19**

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua 19

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub 27

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uc 35

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh 43

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui 51

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **59**

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUb et 1AUe 59

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUi 70

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU 78

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES **80**

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A 80

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ah 89

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ar 97

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES **104**

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Na, Nds et Nzh 104

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nℓ et Nv 113

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh 120

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nr 128

ANNEXES **135**

ANNEXE 1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES 136

ANNEXE 2 : TABLEAU DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 137

ANNEXE 3 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT 141

ANNEXE 4 : RECOMMANDATIONS SUR LE TRAITEMENT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS 143

ANNEXE 5 : PRECONISATIONS CONCERNANT LES CLOTURES 144

ANNEXE 6 : CARTE DES ZONES BASSES DE SUBMERSION MARINE 146

ANNEXE 7 : LA COLLECTE DES DECHETS MENAGERS 165

ANNEXE 8 : CALCUL DE LA DENSITE SELON LE P.L.H. DE LORIENT AGGLOMERATION 168

ANNEXE 9 : LISTE DES ESPECES INVASIVES DE BRETAGNE 170

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Caudan.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrains localisés dans la zone.

2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Certaines législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols demeurent applicables sur le territoire communal en présence d'un Plan Local d'Urbanisme.

Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

a) Application des dispositions du Code de l'Urbanisme

- Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme.

  Restent applicables les articles :

  - 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 ;
  - 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 ;
  - R 111-15 : 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 ;
  - R 111-21 : 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.

- Dispositions concernant le stationnement pour les logements locatifs aidés (article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme) : il ne sera pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

b) Application des dispositions prises au titre de législations et réglementations spécifiques

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur les annexes « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat ».
- Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application.

- Les dispositions du code de l'environnement issues de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 et la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques.
- Des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels il existe des prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n°92-1144 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (en annexe graphique).
- Les dispositions de la loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995 dite « loi Barnier ».
- Les dispositions de la loi n° 2000-614 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000.
- Les dispositions de la loi n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et la loi n° 2003-590 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat du 2 juillet 2003.
- Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- L'ordonnance du 3 juin 2004 et décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatifs à l'évaluation de l'incidence de certains plans et programmes sur l'environnement.
- Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie.
- Les dispositions de la loi n° 2006-872 portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, loi relative au logement opposable du 5 mars 2007 et loi n° 2007-290 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009.
- La loi n° 2008-776 du 4 août 2008 dite de modernisation de l'économie modifiant le régime de l'autorisation d'exploitation commerciale.
- Les dispositions de la loi « Grenelle » n° 2009-967 du 3 août 2009 et la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.
- Les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.
- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

c) Autres informations

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones urbaines et d'urbanisation future du territoire communal, soumises au Droit de Préemption Urbain en application de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 17 juillet 2006,
- des règles d'urbanisme des lotissements de moins de 10 ans, ainsi que ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,
- des zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes. (art R111-38, R111-39, R111-41 et R111-42 du code de l'urbanisme),
- des périmètres compris dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'établissement Guerbet approuvé par arrêté préfectoral du 21 décembre 2012,
- du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de Kério créée par arrêté préfectoral du 2 décembre 1975,
- du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de Lenn Sec'h créée par délibération du conseil municipal du 30 mars 2009, dont le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du 18 janvier 2010,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

a) Les zones urbaines dites « zones U »

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.

b) Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles, sous réserve de respecter les dispositions du règlement et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du P.L.U. pour être constructibles.

c) Les zones agricoles dites « zones A »

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

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

d) Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

Y sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES RELATIVES A LA LOI LITTORAL

Pour les communes assujetties aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral », codifiée dans le code de l'environnement, il est spécifié que :

- Sur l'ensemble de la commune : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme issu de ladite loi.

  Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article précité.

Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme.

- Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 146-4-II du code de l'urbanisme.

5. EXCEPTION MAJEURE

L'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme dispose que « 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 » l'appréciation des règles du P.L.U. se fait au regard de l'ensemble du projet. Le présent règlement s'oppose à cette disposition. Cependant, le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération (à l'exclusion des surfaces frappées d'inconstructibilité telles que les voiries, aires de stationnement...) et réparti librement entre les lots.

6. ADAPTATIONS MINEURES

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour :

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

7. OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes ;
- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.

8. DENSITE

a) Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (art. R420-1 du Code de l'Urbanisme).

b) Coefficient d'emprise au sol (CES)

Le coefficient d'emprise au sol (éventuellement fixé aux articles 9 des règlements de zone), qui détermine la densité d'emprise des constructions admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés d'emprise susceptibles d'être construits, par mètre carré de terrain.

Il se calcule en effectuant le rapport entre l'emprise au sol de l'ensemble des constructions bâties ou à bâtir, hors volumes en sous-sol complètement enterré, et la superficie totale de l'unité foncière.

c) Surface de plancher

Conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, 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 m ;
- 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.

d) Coefficient d'occupation des sols

C'est le rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

9. APPLICATION DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA DIVERSITE DE L'HABITAT

La commune de Caudan étant en déficit de logements locatifs publics, toute opération de 6 logements et plus et/ou équivalent de 400 m² de surface de plancher en zones U et en zones AU comprendra 30% minimum de logements locatifs publics en application du Programme Local de l'Habitat adopté le 16 décembre 2011 (le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure).
Dans le cas particulier des petites opérations en construction individuelle pure sur lots libres, cette règle s'appliquera à partir de 6 lots, un lot sera mis à la disposition d'un bailleur social pour la réalisation d'au minimum 2 logements.
Afin de compléter l'offre de logements locatifs publics, toute opération de production neuve supérieure à 2500 m² de surface de plancher (ou 30 logements) et les lotissements de 20 lots et plus, comporteront 20% de logements à coût abordable. Le tout (locatif et accession) doit représenter 50 % de l'ensemble des logements de l'opération.
Le coût encadré et abordable sera défini chaque année par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient.

10. EMPLACEMENTS RESERVES (ANNEXE 1)

Les emplacements réservés pour création ou extension de voie (y compris cheminements piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts sont figurés au règlement graphique par des croisillons orange et répertoriés par un numéro de référence.

Le règlement graphique donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou l'organisme public bénéficiaire.

Les réserves portées au règlement graphique sont soumises aux dispositions des articles L. 123-1-5 7°, L. 230-1 et suivants et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction y est interdite,
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée,
- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un P.L.U. peut :
  - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
  - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

11. ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PETIT PATRIMOINE A PRESERVER ET ESPACES BOISES CLASSES

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues.

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

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

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

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

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde.

Une liste des espèces invasives de Bretagne ne pouvant être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts est annexée au présent règlement. Le pétitionnaire devra s'en inspirer lors de tout projet de création de haies et d'espaces verts.

12. PLAN D'EAU ET PROTECTION DES COURS D'EAU ET ZONES HUMIDES

La création de plan d'eau est interdite en dehors des réserves incendie et des ouvrages de régulation et d'épuration des eaux pluviales.

En zone agricole, et hors espace urbanisé, une marge de protection de 35 m de part et d'autre du lit mineur des cours d'eau est formalisée par un zonage Ab (agricole inconstructible) ou Na.

En zone urbanisée, des marges de protection de 10 m de part et d'autre du lit mineur des cours d'eau sont instaurées, dans lesquelles les comblements, affouillement et exhaussement de terrain sont interdits, qu'ils soient soumis ou non à une procédure d'autorisation ou de déclaration au titre des installations et travaux divers. Toutefois, cette marge de protection pourra être réduite dans le cadre d'une étude hydraulique.

Les zones humides recensées font l'objet d'un zonage spécifique garantissant leur protection (Nzh et Azh).

D'une manière générale, il convient de rétablir le caractère naturel des cours d'eau. Sauf cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement, la couverture, le busage ou le bétonnage des vallons et fossés sont à éviter. La réalisation

de murs, remblais, digues en bordure de vallons, ou de tout autre aménagement, ne peut pas être réalisée en zones humides.

13. EAUX PLUVIALES

Un zonage d'assainissement des eaux pluviales a été élaboré. Il figure en annexe du dossier de P.L.U.

Afin de répondre aux exigences réglementaires, tout aménageur devra prendre en compte la maîtrise du ruissellement dans son projet d'aménagement. Ainsi, il devra se reporter aux préconisations réglementaires du Code de l'Environnement, mais également aux recommandations techniques des services de l'Etat.

Le constructeur ou l'aménageur prendra les dispositions nécessaires pour retenir ou infiltrer les eaux pluviales des espaces publics, des voiries et des espaces restant privés sur l'unité foncière conformément au règlement du zonage pluvial. Il est aussi demandé aux aménageurs de compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructure existants), par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives, et de favoriser dès la conception des ouvrages de collecte limitant les vitesses des eaux de ruissellement et leur autoépuration (fossés enherbés, noues...).

Dans le cas de toute opération d'aménagement d'ensemble, le réseau interne à l'opération sera implanté dans la mesure du possible sous des parties communes. Préalablement le projet d'aménagement devra nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires nécessaires pour réguler efficacement les débits d'eaux pluviales. Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront faire l'objet d'étude de perméabilité des sols. Pour le dimensionnement des ouvrages de stockage, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans ; cela signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au moins la pluie décennale. Dans la mesure du possible, la mutualisation des ouvrages de régulation des eaux pluviales sera privilégiée. Dans ce cas, le dimensionnement pourra intégrer les surfaces imperméabilisées des futurs projets.

Les installations susceptibles d'être intégrées dans le domaine public devront répondre aux exigences d'intérêt général, de bon état général des installations et d'accès permettant d'assurer leur entretien.

En cas de difficultés d'infiltration démontrées ou d'une surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra éventuellement être envisagé. L'autorisation de branchement dépendra des capacités d'absorption du réseau.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement, conformément aux préconisations des services de la Police de l'eau en vigueur.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.

Pour l'application des articles 13 : le coefficient maximum d'imperméabilisation désigne le rapport du volume d'eau obtenu après ruissellement sur l'unité foncière concernée, par le volume d'eau tombé sur cette même surface.

Pour chaque unité foncière devant supporter un nouvel aménagement, le coefficient de ruissellement ne devra pas dépasser une valeur fixée, le cas échéant, dans le zonage des eaux pluviales, repris dans les articles 13.

Il est la somme des surfaces imperméables et de 60% des surfaces semi-perméables rapportées à la surface totale de l'emprise foncière du projet.

Les surfaces semi-perméables sont constituées des toitures végétalisées et des espaces aménagés avec des matériaux laissant la possibilité d'une infiltration des eaux de pluie.

Une note de calcul, un plan masse avec l'indication des différents revêtements de sol ainsi qu'un descriptif de l'ouvrage éventuel à réaliser devront être joints à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Lorsque le coefficient de ruissellement maximum ne pourra être respecté, le constructeur, après accord des services techniques de la commune, devra prendre à sa charge la réalisation d'un ouvrage tel que bassin de retenue ou tout autre dispositif donnant un résultat équivalent.

Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation.

Dans le cas d'une opération groupée, le coefficient d'imperméabilisation sera calculé sur l'ensemble de l'opération et une mutualisation des éventuelles mesures compensatoires nécessaires sera possible.

14. REJETS NON DOMESTIQUES

a) Raccordement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des installations industrielles n'ont pas à interférer avec les eaux de lavage, les eaux de process et avec les eaux usées. Il est interdit d'entraîner dans les eaux pluviales des substances pouvant nuire à la qualité du milieu naturel.

En particulier, les installations de lavage de véhicules et de distribution de carburant devront être dotées d'ouvrages de pré traitement conformément à la réglementation. De même, il est interdit d'introduire dans le réseau d'eaux pluviales des déchets de toutes natures (déchets de poissons, de plats cuisinés, déchets graisseux etc.).

L'arrêté du 2 février 1998 relatif aux installations classées stipule dans son article 9 : « Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur les toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage etc., ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte est raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales. Les eaux ainsi collectées ne peuvent être rejetées au milieu récepteur qu'après contrôle de leur qualité et si besoin traitement approprié».

En cas de risque de pollution accidentelle (stockage d'hydrocarbures, déversement de substances toxiques etc.), les dispositions énoncées à l'article 6 seront appliquées (isolement du réseau, traitement des surfaces imperméables).

Tous les systèmes de pré traitement des eaux pluviales sont réputés maintenus en bon état de fonctionnement et vidangées périodiquement par des entreprises agréées.

b) Raccordement des eaux usées

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique, ou rejets industriels, les stipulations du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif s'appliquent.

Les raccordements des installations industrielles dont les effluents n'ont pas les caractéristiques d'un effluent domestique ou qui sont soumises à autorisation ou à déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), peuvent se faire suivant les deux cas de figure ci-dessous :

- si l'effluent industriel, bien que différent d'un effluent de type domestique, présente des caractéristiques, en flux et en concentration, acceptable par la Collectivité et compatible avec les performances de son système épuratoire, cette dernière délivre une autorisation de raccordement, conformément aux stipulations de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique ;
- si les eaux usées issues de l'installation industrielle ne sont pas compatibles avec le système épuratoire de la collectivité, soit parce que les flux sont trop importants, soit parce qu'ils contiennent des substances pouvant nuire aux performances de l'installation épuratoire (métaux, chlorures, graisses, hydrocarbures, phénols etc.), les stipulations de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique avant rejet dans le réseau public. Les modalités sont définies dans une « Convention de Déversement Spécial » signée par la Collectivité, l'entreprise gestionnaire du réseau et l'industriel. Cette convention rappelle entre autres les niveaux de rejet, les fréquences d'autocontrôle que doit effectuer l'industriel et l'assiette du coefficient de pollution applicable au coût de la redevance (Coefficient P).

15. AMENAGEMENTS SPECIFIQUES

Conformément aux dispositions de l'article 20 de la circulaire du 3 mars 1975, les parcs de stationnement couverts devront être équipés d'un prétraitement garantissant un rejet d'hydrocarbures inférieur à 5 mg/l en toutes circonstances.

L'avis favorable d'un organisme agréé ou la conformité aux normes en vigueur, attestera de l'aptitude des ouvrages à remplir leur fonction.

Par ailleurs, la rubrique 2.1.5.0 du décret n°2006-881 du 17 juillet 2006 rappelle que les rejets d'eaux pluviales dans les eaux superficielles de surfaces comprises entre 1 et 20 ha sont soumis à déclaration. Sauf dispositions contraires, ces surfaces seront équipées d'installation de prétraitement des eaux de ruissellements aptes à bloquer d'une part les matières en suspension (MeS) et d'autre part les hydrocarbures.

En cas de risque avéré (pollution accidentelle par exemple) il sera demandé des dispositifs permettant d'isoler l'ensemble des surfaces du réseau public de l'assainissement. Cet isolement pourra être effectué à l'aide de dispositifs d'obturation posés avant raccordement sur le réseau public.

16. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine

- La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « *Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cedex, tél. 02-99-84-59-00)* ».
- L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « *Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations* ».
- L'article R111-14 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".
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « *Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal* ».

17. CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2007.

18. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, malgré toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

19. ORDURES MENAGERES (ANNEXE 7)

La collecte des ordures ménagères doit répondre aux conditions exigées en annexe. La collecte et le traitement des déchets ménagers sont de la compétence de la communauté d'agglomération du Pays de Lorient.

Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse) isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction principale collective pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération.

Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

Les opérations de groupement d'habitations ou de lotissement doivent prévoir des points de regroupement (points verts) correctement dimensionnés pour l'accueil des conteneurs lors des jours de collecte.

20. URBANISME COMMERCIAL

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux » doit être prioritairement affecté à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif, selon les dispositions suivantes : la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite sauf en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Le changement de destination de surfaces de bureaux à rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce ou l'artisanat est interdite.

21. SUBMERSION MARINE (ANNEXE 6)

Le département du Morbihan est soumis aux risques littoraux au travers des phénomènes de submersion marine et d'érosion du trait de côte. Les conséquences de la tempête du 10 mars 2008 et du 28 février 2010, en concomitance avec les forts coefficients de marée ont confirmé la vulnérabilité des enjeux sur le littoral. Les actions pour prévenir ces risques littoraux sont menées dans le cadre :

- du schéma de prévention des risques littoraux (SPRL) du Morbihan (dernier arrêté préfectoral du 6/12/2010) ;
- de la circulaire Xynthia du 7 avril 2010 (application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en zone à risque fort), voir en annexe ;
- de la circulaire du 27 juillet 2011 relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les plans de prévention des risques naturels littoraux (MEDDTL/DGPR/SRNH/BAT) ;
- de la circulaire du 2 août 2011 relative à la mise en œuvre des plans de prévention des risques naturels littoraux (MEDDTL/DGPR...) fixant la liste des communes à couvrir par un PPRL d'ici 2014 (soit 11 communes concernées dans le département du Morbihan) -d'autres PPRL pourront être prescrits ultérieurement ;

Le SPRL intègre dans le volet « connaissance des risques » et « maîtrise de l'urbanisation » deux actions :

- l'atlas des risques littoraux du Morbihan débuté en 2009 ;
- le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) selon les circulaires précitées sur les secteurs prioritaires à forts enjeux.

L'objectif de ce dispositif est d'améliorer la connaissance des phénomènes et des risques littoraux afin de mieux prévenir les risques auxquels est exposée la population, ce, notamment par la maîtrise de l'urbanisation.

a) Objectifs de la doctrine de maîtrise de l'urbanisation

L'objectif des mesures de maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque est de ne pas augmenter la vulnérabilité de la population en n'aggravant pas les risques et en ne perturbant pas les écoulements.

- Les zones non urbanisées, soumises au risque d'inondation, quel que soit son niveau, restent préservées de tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'enjeux en zone inondable (donc il s'agit de ne pas ouvrir à l'urbanisation les zones non construites situées dans les zones à risque, quelque soit le niveau d'aléa et même s'il existe un ouvrage de protection).
- Les zones déjà urbanisées ne doivent pas s'étendre en zone inondable, et les secteurs les plus dangereux (en zone d'aléa fort) sont rendus inconstructibles (donc il s'agit de ne pas étendre les secteurs urbanisés situés en zone à risque).

Base juridique :

L'article R111-2 du code de l'urbanisme permet de refuser ou d'assortir de prescriptions un permis de construire ou d'aménager qui comporterait un risque pour la sécurité publique. La circulaire du 7 avril 2010 (Xynthia) demande aux maires de ne pas délivrer d'autorisation d'urbanisme dans les zones à risque fort (risquant d'être submergées de plus d'un mètre par rapport au niveau de référence).

b) Secteurs d'application de la doctrine de maîtrise de l'urbanisation

Elle s'applique sur les secteurs identifiés en zones basses figurant sur les cartes des zones basses de submersion marine. Ces cartes présentent les zones situées sous le niveau marin centennal + 60 cm afin de tenir compte, en urbanisme prévisionnel, du changement climatique, comme le précise la circulaire du 27 juillet 2011.

22. LEXIQUE

Accès

Accès au terrain d'assiette du projet : l'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Accès aux voies publiques : l'accès aux voies ou places publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application du l'article 682 modifié du code civil.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m. Tout accès dangereux pour le public sera interdit.
Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées. Il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès, ou plusieurs accès distants de 30 m au moins les uns des autres.

Affouillement de sol

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

Alignement

L'alignement doit se comprendre, en l'absence de règlement et de précision contraire, comme la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

En l'absence de plan d'alignement publié par la commune, l'alignement est fixé en fonction des limites physiques de la voie.

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 1 mètre des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Arbres de haute tige

Arbres qui peuvent atteindre une hauteur de plus de 3 m si on les laisse pousser.

Construction

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé que les constructions soumises à autorisation sont définies par le code de l'urbanisme.

Construction annexe

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale (emprise inférieure à 40m²), accolée à celle-ci, sans communication entre les deux bâtiments.

Dépendance

Construction de faible emprise (inférieure à 40 m²) ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale à usage d'habitation, réalisée sur le même terrain mais implantée à l'écart de la construction principale (garage, carport, abri bois, serre de jardinage, piscine, ...).

Certaines dépendances (pour les maisons individuelles uniquement) seront désignées sous le terme générique « abri de jardin » dans le présent règlement écrit. Il s'agit de construction de faible taille, démontable et accessoire par rapport à la construction principale, de type abri de jardin préfabriqué. Les abris de jardin doivent respecter les règles qui leur sont spécifiques. Les constructions de type abri-bois ou serre de jardinage ne seront pas considérées comme des abris de jardin par le présent règlement.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Cette catégorie recouvre les installations assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin général.

Egout de toit

Elément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Eléments architecturaux

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que corniches, auvents, bandeaux, soubassement, appui de baie, les ouvertures telles que les lucarnes... mais ne créant pas de surface de plancher.

Ces éléments peuvent déroger aux règles de hauteur seulement dans les cas où leur longueur représente moins de 50% de la longueur de la toiture ou de la façade sur laquelle ils sont installés.

Emprises publiques et voies (articles 6)

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement ou création d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que 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 7 spécifique aux limites séparatives 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....

Equipements techniques de superstructure

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

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes.....

dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et sa hauteur excède 2 m.

Façade principale

La façade principale est la façade où est localisée l'entrée principale du bâtiment.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur

Si le terrain est situé en contrebas de la voie : la hauteur des constructions implantées dans les 20 premiers mètres, est calculée à partir du niveau moyen de la voie au droit de la parcelle.

Dans tous les autres cas, la hauteur des constructions est calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, sous l'emprise de la construction.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

A Caudan, on distingue deux types de hauteur selon le type de toiture principale :

- la hauteur se mesure au faîtage pour les toitures à pentes traditionnelles, supérieures ou égales à 40°,
- la hauteur se mesure au sommet pour les autres toitures (toitures terrasse, pentes inférieures à 40°, etc.).

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, l'aménagement du terrain ne devra pas bouleverser la topographie naturelle sauf impératif technique tel que le raccordement aux réseaux.

Limite séparative

La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet d'un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie sur laquelle le terrain d'assiette du projet prend accès.

On distingue :

- les limites séparatives de fond de parcelle : il s'agit de limites séparatives d'unités foncières qui n'aboutissent pas à une voie ou emprise publique sur laquelle le terrain prend accès ;
- les limites séparatives latérales : il s'agit de limites d'unités foncières qui aboutissent à une voie ou emprise publique.

Lorsqu'une limite parcellaire borde une voie sur laquelle le terrain d'assiette ne prend pas accès, elle peut être considérée comme une limite séparative (de fond de parcelle ou latérale) pour l'application des articles 7 et 11 du présent règlement.

Marge de recul portée aux documents graphiques

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies existantes ou à créer.

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue au dit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

Dès lors qu'une marge de recul est portée aux documents graphiques, aucune construction ou parties de construction, y compris souterraines, ne doit être implantée en deçà de cette limite. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les éléments architecturaux... ainsi que les aires de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

Dans les marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés, ainsi qu'une extension mesurée (30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dans la limite de 30m²) dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement.

Toutefois, une telle possibilité ne saurait être donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

Terrain naturel

Le terrain naturel correspond au niveau du sol naturel dans son état antérieur aux remaniements et aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. En sont exclus les déblais et remblais éventuels liés à la réalisation antérieure d'un sous-sol.

Unité foncière

Une unité foncière est une propriété foncière constituée d'une ou plusieurs parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Voie

Espace du domaine public ou privé destiné à la circulation des véhicules desservant plusieurs parcelles.

Les voies nouvelles devront présenter une largeur de chaussée d'au moins 3,50 m pour une voie à sens unique. Pour les voies ouvertes à la circulation à double-sens, une largeur de chaussée d'au moins 4,80 m sera imposée pour permettre le croisement des véhicules. Les prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) jointe au P.L.U. relative aux déplacements devront être respectées et les recommandations prises en compte.

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ui est destinée aux activités et installations industrielles ou artisanales participant à la vie économique susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Elle comprend les secteurs :

- Uia destiné aux activités de toute nature hors activités commerciales ; le sous-secteur Uia1 correspond au périmètre du PPRT de Guerbet ;
- Uib destiné aux activités de toute nature ne présentant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, hors activités commerciales ;
- Uic destiné aux activités de toute nature ne présentant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, y compris les activités commerciales.

Dans les secteurs compris dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'établissement Guerbet, le règlement du P.P.R.T. s'applique en complément du présent règlement.

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui 2.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort »).
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.
- L'édification de constructions annexes et dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- Les constructions à usage agricole.
- Pour les habitations présentes en secteur Ui, les abris de jardin de plus de 12 m² d'emprise au sol ou de plus de 2,50 m de hauteur totale. Un seul abri de jardin sera autorisé par unité foncière.
- Pour les habitations présentes en secteur Ui, les dépendances à la construction principale de plus de 30 m² d'emprise au sol ou de plus de 3 m de hauteur totale.

En outre, en secteurs Uia et Uib :

- Les constructions à usage d'activité commerciale.
- Les changements de destination de construction pour recevoir des activités commerciales.

En outre, en secteurs Uib et Uic :

- Les installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

En outre, en secteur Uib1 :

- Toute construction nouvelle, même ne comportant pas de fondations, les extensions de bâtiment, les réalisations d'ouvrages et les aménagements (tels que les aires de stationnement ouvertes au public...), sauf ceux relevant de l'article Ui2.

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Pour tous les secteurs hors Uia1 :

- La construction d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - d'être intégré au bâtiment principal d'activités
  - d'être conforme aux règlements en vigueur relatifs à l'isolement acoustique
  - et que la surface de plancher affectée au logement ne dépasse pas 35 m².
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation présentes au sein de la zone dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants sur l'unité foncière à la date d'approbation du présent P.L.U. et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du bâtiment existant et sans création de logement nouveau.

  A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les constructions annexes, détachées de la construction principale peuvent être autorisées à condition que l'emprise totale au sol (extension + constructions annexes) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus.

Pour le secteur Uia1 :

Pour les projets nouveaux :

- Les constructions, installations ou infrastructures de nature à réduire les effets du risque technologique généré par l'établissement.
- Les constructions, installations ou infrastructures nécessaires au fonctionnement de l'installation à l'origine du risque sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :
  - pas d'aggravation du risque. Cette non-aggravation est évaluée en application de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement,
  - activité de stockage uniquement,
  - pas d'accueil de public.
- Les constructions, installations ou infrastructures strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs, hors établissement recevant du public, qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :
  - mise en œuvre de dispositions appropriées pour préserver la solidité, la sécurité et le fonctionnement de ces ouvrages,
  - aucune présence permanente de personnes (à l'exception d'exercices ponctuels sur l'année : maintenance, entretiens, réparations etc.).
- Installations ou infrastructures d'intérêt collectif (voirie et voie ferrée, plateforme de manœuvres ou de stockage transitoire, ouvrages de manutention), strictement nécessaires et exclusives au fonctionnement d'activités de logistique, en relation avec l'embranchement ferroviaire de fret existant à réhabiliter, sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :
  - avec peu de présence humaine,
  - réalisation de travaux de réduction de la vulnérabilité contre l'aléa toxique sur site en vue de la protection du personnel y travaillant en faible présence (création d'un local de confinement dont les caractéristiques sont définies en annexe 3 du règlement du PPRT et suivant les taux d'atténuation cibles cartographiés en annexe 2 du règlement du PPRT),
  - pas d'accueil de public.
- La mise en place de clôtures conformes aux dispositions du plan local d'urbanisme.
- Les affouillements et les exhaussements liés aux constructions et installations autorisées dans la zone et aux bassins de rétention d'eaux pluviales.

Pour les biens et activités existants à la date d'approbation du PPRT :

- Les aménagements de voiries et de parcs de stationnement existants à la date d'approbation du PPRT dans la mesure où ils n'engendrent pas d'augmentation de l'exposition aux risques de la population.
- Les aménagements des constructions et installations techniques de la station d'épuration et du cimetière existantes à la date d'approbation du PPRT dans la mesure où ils n'engendrent pas d'augmentation de l'exposition aux risques de la population.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES

Voies

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

Les voies doivent être d'une largeur minimum de 5 m et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et éventuellement de la desserte en transports collectifs. Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos en accompagnement de la voie.

Toute voie à créer doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée, dès que la configuration des lieux le permet.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application du l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m. Tout accès dangereux pour le public sera interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées, lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et que ces accès ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation sur la voie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le P.L.U., excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protection devront être prises afin d'éviter la disparition du talus.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, ainsi que sur les sentiers piétons figurant au document graphique en annexe. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

Rampe d'accès

La pente de toute rampe d'accès véhicule ne doit pas excéder 5 % pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de voirie.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, même provisoire, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et s'appuyer sur le zonage d'assainissement.

Lorient Agglomération chargé du contrôle de l'assainissement individuel est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, et sous réserve de l'obtention de l'accord du propriétaire du lieu du rejet, principalement dans le cas de rénovations d'habitations existantes et/ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans les lotissements à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs raccordable au futur réseau public. Dans l'attente, chaque construction devra disposer d'une filière d'assainissement non collectif.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les règlements du service public d'assainissement (collectif ou non collectif) de Lorient Agglomération s'appliquent à tout usager du service.

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique, ou rejets industriels, les stipulations du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif s'appliquent.

Les raccordements des installations des établissements commerciaux, industriels, ou artisanaux, qui peuvent être soumises à autorisation ou à déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), doivent obtenir, avant rejet de leurs effluents au réseau public, un arrêté d'autorisation de déversement de la part de la collectivité, .conformément aux stipulations de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Si les eaux usées issues de l'installation concernée ne sont pas compatibles avec le système épuratoire de la collectivité, soit parce que les flux sont trop importants, soit parce qu'ils contiennent des substances pouvant nuire aux performances de l'installation épuratoire (métaux, chlorures, graisses, hydrocarbures, phénols etc.), les stipulations de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique sur site avant rejet dans le réseau public.

L'arrêté d'autorisation de déversement peut être complété, au besoin, par une convention spéciale de déversement qui fixe les modalités administratives, techniques, juridiques et financières du déversement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent.

Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

En dernier recours, dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, un rejet dans le réseau pluvial communal sera autorisé, avec un débit de fuite maximum accepté de 3l/s par hectare de projet.

Si le réseau en place ne suffit pas à la gestion des eaux pluviales sur la zone, un ou plusieurs bassins de rétention pourront être envisagés en point bas de ladite zone ou répartis le long de l'axe hydraulique. Le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans. Le volume à prendre en charge sera dimensionné de manière à respecter, pour une pluie d'occurrence décennale, un débit de fuite de 3l/s si la surface du projet est inférieure à 1ha ou 3l/s/ha si la surface du projet est supérieure à 1ha.

Les eaux pluviales ruisselées doivent garantir un niveau de rejet suffisant pour ne pas remettre en cause les objectifs de bon état fixés par la directive cadre sur l'eau. Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides ...), un prétraitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau.

Les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc.

En aucun cas les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

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

- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Le long des autres voies les constructions doivent être implantées selon les dispositions suivantes :
  - les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 15 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie,
  - les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 15 m de la limite de propriété lorsqu'elles s'implantent le long de voies primaires et à au moins 5 m de la limite de propriété pour les voies de desserte du secteur.
- L'implantation devra tenir compte des contraintes liées à la sécurité routière ou aux types de véhicules accédant au bâtiment.
- Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones destinées à l'habitat, comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 m pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

  Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage social, de maintenance ou administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Les autres constructions doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Cette distance peut être supprimée ou réduite et les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative si les mesures nécessaires sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu,...) et si le dossier de l'étude de danger ICPE ne montre pas de contre-indication.

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

Aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété n'est imposé.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée:

- au faîtage pour les toitures à deux pans de pentes ≥ 40° ;
- au sommet pour les autres toitures (toitures pentes < 40°, toitures terrasses, constructions annexes, éléments de liaison ...),

est fixée comme suit:

SECTEUR	FAITAGE	SOMMET
Uia	Pas de limite	Pas de limite
Uib - Uic	12 m 15 m en façade de l'A82	12 m 15 m en façade de l'A82

Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers justifiés.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au sommet avec celles des constructions voisines.

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect et volumétrie des constructions

L'ensemble de la construction ne pourra pas être composé de plus de trois formes de toitures différentes.

Toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, ainsi qu'à la morphologie du terrain naturel. Elle devra contribuer à accroître le caractère urbain (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant.

Les parties de bâtiment vues depuis les axes principaux de circulation devront être traitées avec une attention particulière.

Les colorations de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux.

Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture.

Les groupes de ventilation, de climatisation, ou les antennes, seront intégrés dans le traitement de la toiture – habillés ou cachés par les acrotères, ou masqués depuis l'espace public.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

Les dispositifs d'enseigne ne devront pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment.

Le totem éventuellement installé pour indiquer la présence de l'activité ne devra pas dépasser une hauteur totale de 6 m.

Les aires de dépôt et de stockage devront être masquées, elles ne seront pas visibles du domaine public.

Eléments paysagers

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4,00 m de l'axe des haies et talus arborés ou des arbres remarquables figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'annexe n°5 jointe au présent règlement donne des conseils en matière de constitution de clôture dont il est important de s'inspirer.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les palplanches, les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple de couleur verte sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2,00 m, sauf nécessité impérative liée à des contraintes techniques ou de sécurité à justifier en raison du caractère de l'établissement.

Ces clôtures devront être doublées de haies fleuries en façade sur rue, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 3).

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès, ou plusieurs accès distants de 30 m au moins les uns des autres.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles doivent être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

Sauf pour cause de configuration de la parcelle, le stationnement ne doit en aucun cas se trouver le long des voies, en façade sur rue.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou de plusieurs accès distants de 30 m au moins les uns des autres.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans un projet d'aménagement urbain. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain non construit, et si possible réunis en bosquets.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE Ui 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Ui 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.