

Département des Côtes d'Armor



Commune de **CAULNES**

PLAN LOCAL D'URBANISME **Révision allégée**

Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUy
des Gantelets et intégration d'un projet urbain

Règlement actuel

P.L.U. approuvé le :	22 février 2007
Révision simplifiée approuvée le :	15 mai 2008
	27 janvier 2012
Modification simplifiée approuvée le :	14 décembre 2013
Révision allégée du P.L.U. prescrite le :	14 décembre 2013
Révision allégée du P.L.U. arrêtée le :	
Révision allégée du P.L.U. approuvée le :	



TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage :
 - d'habitation isolée ou groupée, sauf application de l'article UY 2,
 - hôtelier,
 - agricole.
- la création d'installations agricoles,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les carrières.
- toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre, l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées comme telles dans les documents graphiques, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les comblements de ces zones.

ARTICLE UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- les installations classées, à la double condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination.
- les logements de fonction nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés dans la zone sous réserve d'être intégré aux bâtiments de l'établissement concerné,
- les parcs de stationnement, les aires de jeux et de sports et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements.
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine paysager (boisement) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation préalable au titre de l'article L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme.
- tout projet devant faire l'objet d'une procédure d'autorisation d'occupation du sol concernant un secteur archéologique répertorié aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, est soumis à une consultation obligatoire instituée par le décret n°86-192 du 5 février 1986, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès sur voie publique ou privée devront présenter une largeur minimale afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (défenses contre l'incendie, protection civile, etc.) Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ainsi qu'un bon état de viabilité.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire à virer de dimensions suffisantes.

Pour des raisons de sécurité, l'aménagement d'accès directs sur la RD 766 est interdit. De même, les accès sur les RD 25, 39, 46, 62 et 712 doivent être limités.

ARTICLE UY 4 – DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

2. Assainissement

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

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

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain devront être réalisés seront réalisés.

La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

ARTICLE UY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées à :

- 100 m au moins de l'axe de la route nationale n°12,
- 100 m au moins de l'axe de la déviation de la route départementale n°766, dès lors qu'elle sera réalisée,
- 75 m au moins de l'axe du chemin départemental n°766,

Cette restriction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public, et,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En dehors des marges de recul définies ci-dessus, les constructions doivent être implantées à 15 m au moins de l'axe des autres routes départementales respectant un retrait de 5 mètres de la limite du domaine public et à 5 mètres, au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines, notamment dès lors qu'une réduction de ces marges de recul sera justifiée dans un projet global d'aménagement attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Pour les constructions existantes situées dans les marges de recul indiquées ci-dessus, les extensions qui pourront être autorisées ne devront en aucun cas se rapprocher de l'alignement de la voirie existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public, ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (postes de transformation EDF, wc, cabines téléphoniques, abris-voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

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

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

- la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière avec un minimum de 5 m. $L = H/2 \geq 5$ m. Cette distance peut être réduite à 3 mètres lorsque des mesures suffisantes sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- à 3 m lorsqu'il s'agit de construction à usage de bureaux ou d'habitation. $L = H/2 > 3$ m.

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée :

- dans le cas de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume,
- lorsque des mesures suffisantes seront prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- annexes ou techniques de faible importance.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris-voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

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

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UY10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 16 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, intégrés ou non au bâtiment, tels que silos, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes et candélabres, postes de transformateur EDF).

ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisations du sol.

En conséquence :

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

Clôtures

Les clôtures seront grillagée, doublée d'une haie vive.

La hauteur totale de l'ensemble des éléments constituant la clôture ne pourra excéder 2,00 m.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement. Les plantations de thuyas et de conifères sont interdites.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L.123.1.7° 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 aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les boisements supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans cette zone.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Il s'agit de zones naturelles, équipées ou non, destinées à l'urbanisation, à vocation d'habitat et de services qui ne pourront être urbanisés qu'à l'occasion d'une modification du PLU ou de la création d'une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.),

Elles comprennent les secteurs :

- 2AUh à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- 2AUy à vocation dominante d'activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations de toute nature, sauf application de l'article 2AU 2.

- toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre, l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées comme telles dans les documents graphiques, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les comblements de ces zones.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans la mesure où cela n'empêche pas le développement de l'urbanisation ultérieure de la zone, l'extension du cimetière ainsi que les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité publique ou un concessionnaire, ou par un service public, dans un but d'intérêt général (transformateurs, wc, cabines téléphoniques, abris à voyageurs,...).

En outre, en zone 2AUh : sont autorisés les travaux de confortement, voire d'extension mesurée, des bâtiments liés à l'exploitation agricole présente dans la zone, sous réserve d'être nécessaires au maintien, voire au développement mesuré, de cette exploitation.

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

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

Pour des raisons de sécurité, l'aménagement d'accès directs sur la RD 766 est interdit. De même, les accès sur les RD 25, 39, 46, 62 et 712 doivent être limités.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

2. Assainissement

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

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

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

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain devront être réalisés.

La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations doivent être implantées à :

- 100 m au moins de l'axe de la route nationale n°12,
- 100 m au moins de l'axe de la déviation de la route départementale n°766, dès lors qu'elle sera réalisée,
- 75 m au moins de l'axe du chemin départemental n°766,
- 15 m au moins de l'axe des autres routes départementales et des autres voies ouvertes à la circulation publique respectant un retrait de 5 m de la limite du domaine public ou de l'emprise de la voie.

Cette restriction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public, et,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En dehors des marges de recul définies ci-dessus, les constructions doivent être implantées à 5 mètres, au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines, notamment dès lors qu'une réduction de ces marges de recul sera justifiée dans un projet global d'aménagement attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Pour les constructions existantes situées dans les marges de recul indiquées ci-dessus, les extensions qui pourront être autorisées ne devront en aucun cas se rapprocher de l'alignement de la voirie existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public, ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (postes de transformation EDF, wc, cabines téléphoniques, abris-voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière et jamais inférieure à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants, à condition que celles-ci respectent une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques intégrés ou non au bâtiment tels que silos, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisations du sol.

En conséquence :

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

Clôtures

Pour les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul, l'utilisation de plaques de béton est interdite, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base un mur bahut d'une hauteur de 1 m. La hauteur totale de l'ensemble des éléments constituant la clôture ne pourra excéder 1,50 m.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter, à leur base, une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 m. La hauteur totale de l'ensemble des éléments constituant la clôture ne pourra excéder 2,00 m.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement. Les plantations de thuyas et de conifères sont interdites.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans les secteurs 2AU.