

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 futur

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 III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

Note : Le chapitre ci-dessous est nouveau par rapport au PLU en vigueur. Il reprend les règles de la zone UY, complétées de dispositions en italique visant à mettre en œuvre le projet urbain qui complète la révision allégée. Les dispositions de la zone UY non reprises sont rayées.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser 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 1AUY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage :
 - ⊖ d'habitation ~~isolée ou groupée, y compris les logements de fonction~~ *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 1AUY 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 1AUY 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 déviation de la RD 766 et sur la rue de Dinan (ex RD766) est interdit.

ARTICLE 1AUY 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 1AUY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- 50 m au moins de l'axe de la déviation de la route départementale n°766,
- 25 m au moins de l'axe de la rue de Dinan (route départementale n°766 avant mise en service de la déviation),
- 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique

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,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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 1AUY 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 :

- à 5 m,
- à 3 m lorsqu'il s'agit de construction à usage de bureaux ou lorsque des mesures suffisantes sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),

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 constructions 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 1AUY 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 1AU9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut excéder *12 mètres*.

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 1AU11 - 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,

Aspect des matériaux :

- *Le choix des matériaux sera limité à un petit nombre (pas plus de 3 matériaux : un principal et 2 accents d'autres matériaux). Bien qu'aucun matériau ne soit imposé, les constructions projetées utiliseront en priorité des matériaux choisis dans la liste ci-dessous :*

- *bardages métalliques (tôle laquée, zinc...) posés de préférence horizontalement,*
- *bétons lasurés ou peints,*
- *bardages bois ou bois composite,*
- *menuiseries de préférence en aluminium et de teinte identique au bâtiment.*

- *Les vitrages réfléchissants sont interdits*

- *L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit, ainsi que l'emploi des bardages galvanisés non peints.*

- *Le nombre de couleurs sera limité à 2 pour les façades (hors enseignes ou logos), afin d'éviter des effets de bariolages néfastes à une bonne intégration urbaine et paysagère. Pour le choix des teintes, on se référera à la liste jointe en annexe. Il est interdit de souligner les arêtes du bâtiment par une couleur différente que celle de la surface principale de façade*

Volumes et façades :

- *La volumétrie des constructions sera sobre et devra viser l'horizontalité afin de s'inscrire le plus discrètement dans le site.*

- *Les toits seront traités en toiture-terrasse ou toiture à faible pente masquée par un acrotère.*

- *Le projet pourra présenter un jeu de volumes (volume principal et secondaires) exprimant ses différentes fonctions (bureaux, stockage, atelier...).*

- *Le traitement des façades arrière et latérales sera en harmonie avec celui de la façade principale.*

Enseignes et panneaux publicitaires

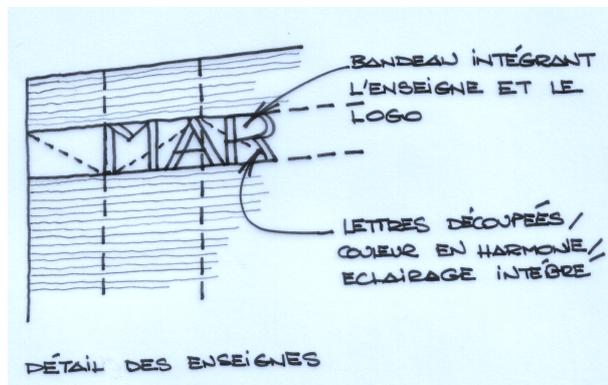
Les enseignes seront apposées sur les façades sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment (enseignes en superstructure interdites) et leur hauteur sera limitée au tiers de la hauteur totale du bâtiment.

Seules seront autorisées les enseignes se rapportant à l'activité exercée par l'acquéreur. Les enseignes sont limitées à 1 enseigne par façade et au maximum 3 façades par bâtiment.

Sont interdits les dispositifs pivotants, clignotants ou cinétiques, les messages lumineux défilants.

Sont recherchées :

- les enseignes en matériaux de qualité, privilégiant le graphisme, les effets de découpe et de transparence, les enseignes figuratives (représentation symbolique d'un objet évoquant l'activité exercée ou les objets vendus).
- l'harmonie en couleurs, matériaux et style des enseignes avec le style du bâtiment.



La pose de dispositifs d'enseignes, pré-enseignes ou de publicités devra être conforme à la réglementation nationale. En tout état de cause, en dehors des 3 enseignes autorisées en façade de bâtiment, un seul de ces dispositifs (type totem par exemple) est autorisé par lot.

Clôtures

En façade sur voie, en bordure de la marge de recul sur la RD766 et en limite séparative et fond de lot, les clôtures, lorsqu'elles sont nécessaires, seront constituées d'un grillage rigide composé de panneaux soudés de couleur verte, poteaux compris, d'une hauteur maximale de 2 m, éventuellement doublé de plantations arbustives variées (voir l'annexe au présent règlement pour le choix des essences).

Les portails et portillons, dont la mise en place est facultative ne pourront excéder 2 m de hauteur. Ils seront de même teinte que la clôture.

ARTICLE 1AUY 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 1AUY 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.

La marge de recul vis-à-vis de la RD 766 (route de Dinan et déviation)

- La rétention des eaux pluviales provenant du domaine public sera réalisée au moyen de noues ou de bassins de rétention paysagés.

- Toute installation, dépôt, expositions de matériaux, véhicules, marchandises, panneaux signalétique, aire de stationnement est interdite dans les marges de recul sur la RD 766 et sa déviation.

- Une bande de 30m restant propriété de l'aménageur côté déviation sera obligatoirement aménagée en espaces verts plantés. Conformément au orientations d'aménagement du projet urbain, cet aménagement sera constitué de surfaces engazonnées ponctuées de bosquets (4 au minimum) comprenant des arbres tige (au minimum 3 par bosquet) et des arbustes (en nombre impair).

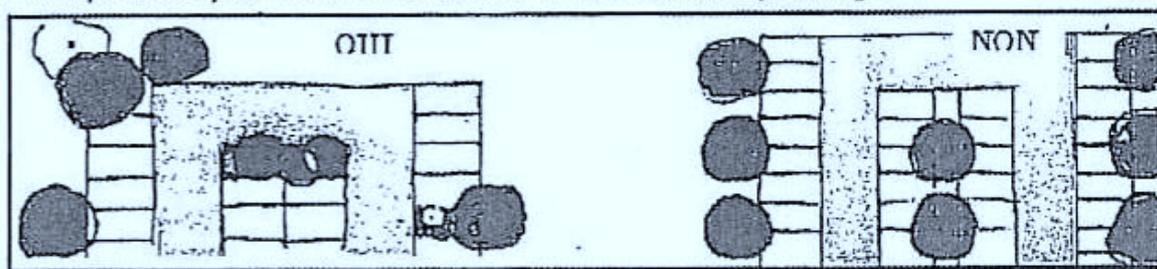
- Une bande de 10m restant propriété de l'aménageur côté ancienne RD766 sera obligatoirement aménagée en espaces verts plantés. Conformément au orientations d'aménagement du projet urbain, cet aménagement sera constitué de surfaces engazonnées ponctuées de bosquets (4 au minimum)

comprenant des arbres tige (au minimum 1 par bosquet) et des arbustes (en nombre impair). Les bosquets seront positionnés de manière à ne pas gêner la visibilité depuis l'accès au parc d'activités. Ces ensembles seront implantés de façon aléatoire au sein de ces marges de recul. Les arbres tige auront une taille minimum de 14/16. Les arbustes auront une taille minimum de 80/100. Les essences sont choisies dans la liste de végétaux jointe en annexe du présent règlement.

Les aménagements paysagers privés

- Au minimum 20% de la surface parcellaire devra rester perméable.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et stationnement seront obligatoirement engazonnées et plantées à concurrence de 15% de la surface parcellaire au moins. Les espaces verts seront situés en priorité en façade sur voie. Cette frange constitue la vitrine des bâtiments et à ce titre, un traitement végétal de qualité est essentiel pour l'image de chaque société.
- Les espaces de stationnement seront plantés d'arbres-tige à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Ces arbres, de haute tige, seront plantés de manière à limiter l'impact visuel des véhicules depuis les voies publiques (cf schéma ci-dessous). Une à deux essences d'arbre seront choisies dans la liste suivante :
 - Moyen et grand développement : acer platanoïdes, acer pseudoplatanus, fraxinus excelsior, quercus rubra, liriiodendrum tulipifera ;
 - Petit développement : cercis siliquastrum, crataegus.

Principes d'implantation des arbres au niveau des parkings



- Il conviendra d'éviter de localiser le stationnement entre le bâtiment et la voie d'accès.
- Les aires de stockage de matériaux ou de déchets seront localisées de façon à minimiser leur visibilité depuis les voies et les RD. Elles seront limitées en hauteur et dans les lieux d'implantation :
 - La hauteur maximale n'excèdera pas 4 mètres pour les matériaux ;
 - La hauteur maximale n'excèdera pas 2 mètres pour les déchets ;Elles devront obligatoirement être masquées de la vue des usagers depuis les voiries publiques. Les écrans pouvant être végétaux, ou construits (palissades bois, maçonnerie, etc.).
- Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial de Caulnes.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de règle particulière.

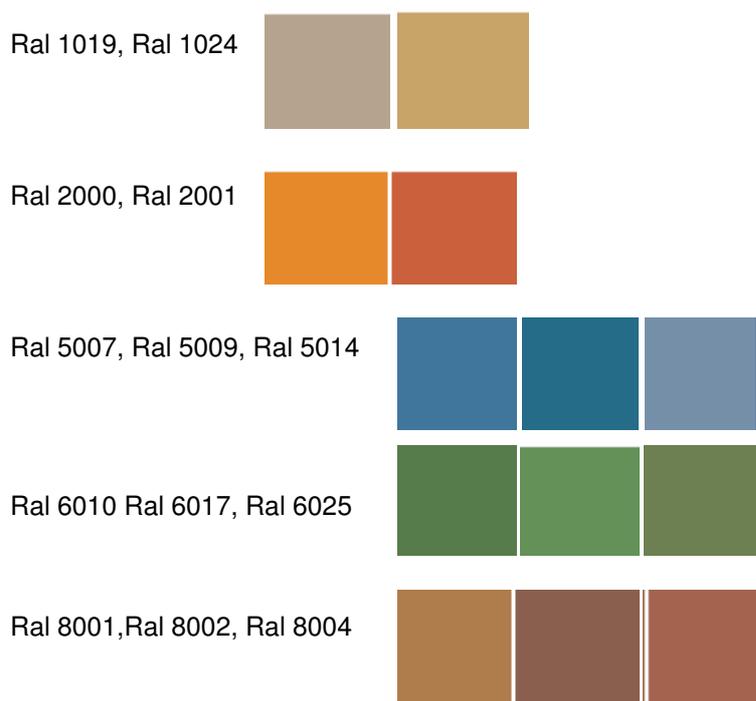
ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE 1AUY

NUANCIER

LISTE DES TEINTES RAL EXIGEES EN SURFACE PRINCIPALE



LISTE DES TEINTES RAL PRECONISEES EN SURFACE SECONDAIRE



LISTE D'ARBUSTES PRECONISES POUR HAIES VIVES

Le principe de plantations consiste à alterner les arbustes sur deux rangées, en quinconce, à une distance d'environ 1 m les uns des autres.

Des arbres tige ou en baliveau peuvent ponctuer ces alignements végétaux.



- Ajoncs (*Ulex européus*) ;
- Bourdaine (*Rhamnus frangula*) ;
- Buis (*Buxus*) ;
- Cerisier à grappes (*Prunus padus*) ;
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*) ;
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) ;
- Érable champêtre (*Acer campestre*) ;
- Framboisier (*Ribes idaeus*) ;
- Fusain (*Euonymus alatus*) ;
- Genêt à balai (*Cytisus scoparius*) ;
- Houx commun (*Ilex aquifolium*) ;
- If (*Taxus bacata*) ;
- Néflier (*Maerpilus germanica*) ;
- Noisetier (*Corylus avellana*) ; Noisetier à fruits ;
- Osier (*Salix viminalis*) ;
- Poirier sauvage (*Pyrus communis*) ;
- Pommier commun (*Malus*) ;
- Prunellier (*Prunus spinosa*) ;
- Saule blanc (*Salix alba* 'séricéa') ;
- Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*) ;
- Troène de Chine ;
- Viorne obier (*Viburnum opulifolium*) ;

LISTE D'ARBRES TIGE PRECONISES

La palette végétale utilisée sera constituée d'essences traditionnelles du bocage breton. Ainsi pour la plantation d'arbres on pourra se référer à la liste suivante :

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) ; Aulne à feuille à coeur (*Alnus cordata*) ;
- Châtaignier (*Castanea sativa*) ;
- Chêne pédonculé (*Quercus pedunculata*, *Quercus robur*) ; Chêne chevelu (*Quercus cerris*) ;
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) ;
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*) ;
- Merisier des bois (*Prunus avium*) ;
- Noyer commun (*Juglans regia*) ;
- Orme champêtre (*Ulmus campestris*) ;
- Érable champêtre (*Acer campestre*) ;
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*) ; Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*) ;