→ COMMUNE DE SAINT-PERREUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

5

Règlement

→ Dossier d'approbation

POS / PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Plan d'Occupation des Sols approuvé le 25 avril 1986			
Révision	Le 10 mai 2007	Le 08 octobre 2013	Le 24 février 2015

ARTEFACTO

ARTEFACTO : 2 Route du Gacet, 35830 Betton, 02.23.46.46.60, www.artefacto.fr

Sommaire

I. NOTE LIMINAIRE 9

1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME 9

2 PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS 9

3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES..... 10

4 ADAPTATIONS MINEURES 11

5 DEROGATIONS..... 11

6 DEFINITIONS..... 11

6.1 HAUTEUR MAXIMALE..... 11

6.2 VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES..... 12

6.2.1.Voies 12

6.2.2 Emprises publiques 12

6.2.3 Limites séparatives.....12

6.2.4 Dépendances 12

6.2.5 Emprise au sol 12

6.2.6 Surface de plancher.....12

6.2.8 Opération d'aménagement d'ensemble.....12

7 ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER..... 12

8 OUVRAGES SPECIFIQUES 13

9 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE 13

10 ESPACES BOISES 13

11 CLOTURES..... 14

12 PERMIS DE DEMOLIR 14

13 RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT 14

14 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES..... 14

15 INFRASTRUCTURES LIEES AU HAUT ET TRES HAUT DEBIT 14

II. LES ZONES URBAINES 15

1 - ZONE Ua..... 15

ARTICLE Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES..... 15

ARTICLE Ua 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES..... 15

ARTICLE Ua 3 VOIRIE ET ACCES..... 15

3.1 Voirie 15

3.2 Accès..... 16

ARTICLE Ua 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX 16

4.1 Alimentation en eau..... 16

4.2 Electricité et téléphone 16

4.3 Assainissement 16

4.3.1 Eaux usées 16
4.3.2 Eaux pluviales 16
ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 17
ARTICLE Ua 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 17
ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 17
ARTICLE Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 18
ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 18
ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 18
ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN 18
11.1 Aspect des constructions 18
11.2 Clôtures 19
11.3 Eléments de paysage 19
ARTICLE Ua 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 19
ARTICLE Ua 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS 19
ARTICLE Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 19
ARTICLE Ua 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 19
ARTICLE Ua 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 19
2 - ZONE Uℓ 20
ARTICLE Uℓ 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 20
ARTICLE Uℓ 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES 20
ARTICLE Uℓ 3 VOIRIE ET ACCES 20
3.1 Voirie 20
3.2 Accès 20
ARTICLE Uℓ 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX 21
4.1 Alimentation en eau 21
4.2 Electricité et téléphone 21
4.3 Assainissement 21
4.3.1 Eaux usées 21
4.3.2 Eaux pluviales 21
ARTICLE Uℓ 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES 21
ARTICLE Uℓ 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 22
ARTICLE Uℓ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 22
ARTICLE Uℓ 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 22
ARTICLE Uℓ 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 22

ARTICLE Uℓ 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 23
ARTICLE Uℓ 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN 23
ARTICLE Uℓ 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 23
ARTICLE Uℓ 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS 23
ARTICLE Uℓ 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 23
ARTICLE Uℓ 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 23
ARTICLE Uℓ 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 23
3 - ZONE Ub 24
ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 24
ARTICLE Ub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES 24
ARTICLE Ub 3 VOIRIE ET ACCES 24
3.1 Voirie 24
3.2 Accès 25
ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX 25
4.1 Alimentation en eau 25
4.2 Électricité et téléphone 25
4.3 Assainissement 25
4.3.1 Eaux usées 25
4.3.2 Eaux pluviales 26
ARTICLE Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 26
ARTICLE Ub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 26
ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 26
ARTICLE Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 27
ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 27
ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 27
ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN 28
11.1 Aspect des constructions 28
11.2 Clôtures 28
11.3 Eléments de paysage 28
ARTICLE Ub 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 28
ARTICLE Ub 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS 28
ARTICLE Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 29
ARTICLE Ub 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 29

ARTICLE Ub 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 29
4 - ZONE Ui 30
ARTICLE Ui 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 30
ARTICLE Ui 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES 30
ARTICLE Ui 3 VOIRIE ET ACCES 30
3.1 Voirie 30
3.2 Accès 30
ARTICLE Ui 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX 31
4.1 Alimentation en eau 31
4.2 Électricité - téléphone 31
4.3 Assainissement 31
4.3.1 Eaux usées 31
4.3.2 Eaux pluviales 31
ARTICLE Ui 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 31
ARTICLE Ui 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 32
ARTICLE Ui 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 32
ARTICLE Ui 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 32
ARTICLE Ui 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 32
ARTICLE Ui 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 32
ARTICLE Ui 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE 33
ARTICLE Ui 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 33
ARTICLE Ui 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 33
ARTICLE Ui 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 33
ARTICLE Ui 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 33
ARTICLE Ui 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 33
III. LES ZONES A URBANISER 34
1 ZONE 2 AU 34
ARTICLE 2 AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 34
ARTICLE 2 AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES 34
ARTICLE 2 AU 3 à 2 AU 12 34
ARTICLE 2 AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 34
ARTICLE 2 AU 14 à 2 AU 15 34
ARTICLE 2 AU 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 34
IV. LES ZONES NATURELLES 35
1 - ZONE N 35

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 35
1.1 En secteur Na sont interdits 35
1.2 En secteur Nzh sont interdits..... 36
1.3 En secteur Nc sont interdits..... 36
ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES..... 36
2.1 En secteur Na sont autorisés 36
2.2 En zone Nzh sont autorisés..... 36
2.3 En secteur Nc sont autorisés..... 37
2.4 Autres constructions et installations soumises à conditions particulières..... 37
ARTICLE N 3 VOIRIE ET ACCES..... 37
ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX 38
ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS 38
ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 38
ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 38
ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE..... 38
ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... 38
ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 38
ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL... 39
11.1 Aspect des constructions..... 39
11.2 Eléments de paysage :..... 39
ARTICLE N 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 39
ARTICLE N 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS..... 39
ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 39
ARTICLE N 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES..... 39
ARTICLE N 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 39

V. LES ZONES AGRICOLES 40

1 ZONE Ah..... 40
ARTICLE Ah 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS 40
ARTICLE Ah 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES..... 40
2.1 Les nouvelles constructions 40
2.2 Les constructions existantes : 40
2.3 Le changement de destination : 41
2.4 Autres constructions autorisées : 41
ARTICLE Ah 3 VOIRIE ET ACCES..... 41
3.1 Voirie 41
3.2 Accès..... 41
ARTICLE Ah 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX 42

4.1 Alimentation en eau 42
4.2 Électricité et téléphone 42
4.3 Assainissement 42
4.3.1 Eaux usées 42
4.3.2 Eaux pluviales 42
ARTICLE Ah 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS. 42
ARTICLE Ah 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 43
ARTICLE Ah 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 43
ARTICLE Ah 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE 43
ARTICLE Ah 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 43
ARTICLE Ah 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 44
ARTICLE Ah 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES 44
11.1 Aspect des constructions : 44
11.2 Clôtures : 45
11.3 Eléments de paysage : 45
ARTICLE Ah 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES 45
ARTICLE Ah 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 45
ARTICLE Ah 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 45
ARTICLE Ah 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETQUES ET ENVIRONNEMENTALES 45
ARTICLE Ah 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 45
2 – ZONE A 46
ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 46
1.1 En tous secteurs sont interdits 46
1.2 En zone Azh sont interdits 47
1.3 En secteur Ab 47
1.4 En secteur Ai 47
ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES 47
2.1 Zone Aa 47
2.1.1 Les installations agricoles et les bâtiments agricoles autorisés 47
2.1.2 Autres constructions autorisées en zone Aa 49
2.2 Constructions autorisées en secteur Azh 49
2.3 En secteur Ab est autorisé 49
2.4 Autres constructions et installations soumises à conditions particulières 50
2.4 Constructions autorisées en zone Ai 50
ARTICLE A 3 VOIRIE ET ACCES 50
3.1 Voirie 50
3.2 Accès 51
ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX 51
4.1 Alimentation en eau 51

4.2 Electricité – téléphone 51
4.3 Assainissement 51
4.4 Eaux pluviales 52
ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 52
ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 52
ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 53
ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 53
ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 53
ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 53
10.1 Hauteur des constructions à usage habitation 53
10.2 Hauteur des bâtiments agricoles 53
ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE 53
ARTICLE A 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 54
ARTICLE A 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 54
ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 54
ARTICLE A 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 54
ARTICLE A 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 54

VI. ANNEXE N° 1 REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT 55

1.1 HABITAT 55
1.2 ACTIVITES 56
1.3 EQUIPEMENTS 56
3 Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos 58

VII. ANNEXE N° 2 REGLES RELATIVES A L'ASPECT ARCHITECTURAL 59

VIII. ANNEXE N° 3 REGLES DE RECIPROCITE ARTICLE L.111-3 DU CODE RURAL 61

I. NOTE LIMINAIRE

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint Perreux

2 PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a) 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 24 du code de l'urbanisme.
Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21

b) Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

– les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »

– le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation du Bassin Aval de la Vilaine et ses affluents pris par arrêté préfectoral du 03 juillet 2002 et qui est reporté dans l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique».

– 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 issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,

– 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°2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement

- les dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

- les dispositions de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche

- les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, Loi dite « loi Alur » ou « loi Duflot »

- les dispositions de la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014, loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt

– 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,

– les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,

– 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

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 périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (zone Ua)

– des zones du Droit de Préemption Urbain instituées suite à l'approbation du PLU

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,

– Les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU 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. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

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.

4 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 que d'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.

5 DEROGATIONS

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
- 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.

6 DEFINITIONS

6.1 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

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

6.2 VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.2.1.Voies

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

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

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons 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.

6.2.2 Emprises publiques

Il s'agit des aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

6.2.3 Limites séparatives

On entend par limites séparatives :
- les limites latérales d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique

6.2.4 Dépendances

Une dépendance est une construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

6.2.5 Emprise au sol

Elle relève de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

6.2.6 Surface de plancher

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

6.2.8 Opération d'aménagement d'ensemble

On entend par opération d'aménagement d'ensemble, toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

7 ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Tous 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 L 123-1-5, 3.2° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421.23 du Code de l'urbanisme.

8 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 éoliennes, antennes, infrastructures relatives au haut débit…)

– et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, silos…

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

9 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

- articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- article L 122-1 du code de l'environnement,
- article L 322-2, 3ème du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale.
Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune.
En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

10 ESPACES BOISES

– Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol 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 quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

11 CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

12 PERMIS DE DEMOLIR

- Le permis de démolir n'est applicable que le bâti remarquable identifié au PLU par une pastille noire

13 RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié et a fait l'objet d'un permis de construire.

14 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de « second rang ».

15 INFRASTRUCTURES LIEES AU HAUT ET TRES HAUT DEBIT

Les infrastructures relatives au haut et très haut débit constituent des projets d'intérêt général, ils sont donc autorisés sur l'ensemble du territoire au titre de l'article L.121-9 du CU.

1 - ZONE Ua

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

La zone Ua est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et ses Affluents et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.
Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine et ses Affluents.

ARTICLE Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

La création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules
L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
La construction de bâtiments annexes avant la réalisation de la construction principale
Les chenils et abris pour animaux qui créent des nuisances pour le voisinage

ARTICLE Ua 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de bureau, de commerce et d'activités compatibles avec l'habitat ainsi que les dépendances, les piscines individuelles privées…

ARTICLE Ua 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 Voirie

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 présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

3.2 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Ua 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 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.

4.2 Electricité et téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération à la charge du maître d'ouvrage lorsque cela est possible et lorsque le réseau est déjà souterrain.

4.3 Assainissement

4.3.1 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 dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, 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.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes 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 et les groupes d'habitations 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 en attente raccordable au futur réseau public.

4.3.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

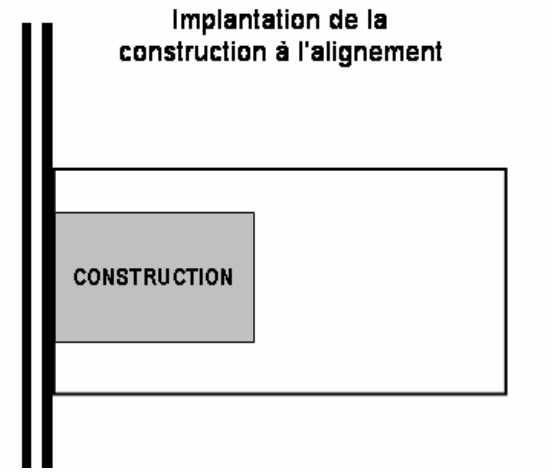
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.



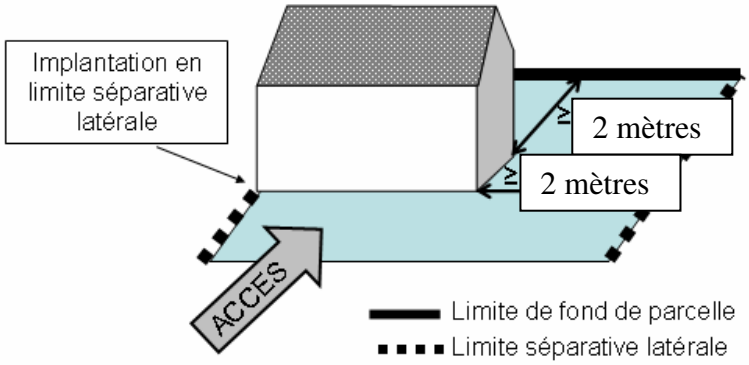
Une implantation différente peut être autorisée ou imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment ou bien pour des motifs d'ordre architectural, urbanistique ou d'unité d'aspect.

Pour les bâtiments annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront soit

- en limites séparatives
- en recul d'au moins de 2 m de la limite séparative



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

Il n'est pas fixé de règle particulière

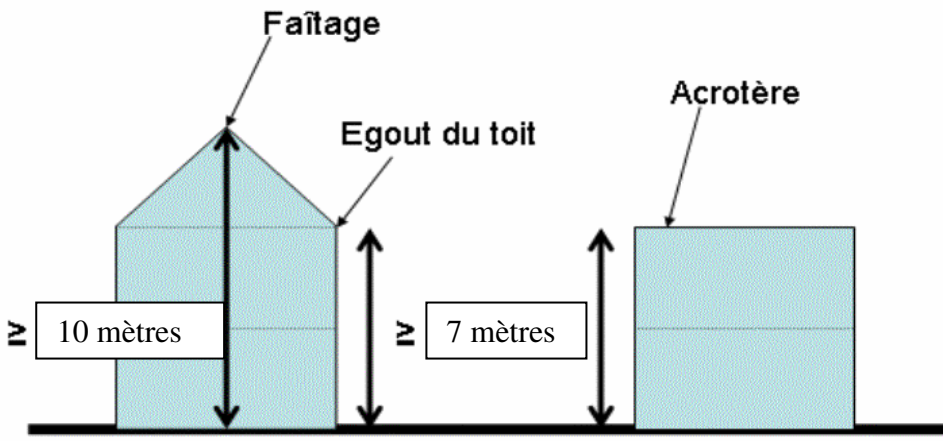
ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée est fixée comme suit :

	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Logements individuels	7.00 m	10.00 m	7.00m
Logements collectifs	R + 2 + combles	R + 2 + combles	R + 2 + combles
Autres constructions		10 m	
Bâtiments annexes	Pas de règle	5.00m	Pas de règle



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 avec celles des constructions voisines, notamment pour l'agrandissement de constructions existantes

Pour les constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 m au-dessus du niveau moyen de terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

La hauteur maximale des équipements publics n'est pas limitée.

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

11.1 Aspect des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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 leur aspect extérieur 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.

11.2 Clôtures

La hauteur des clôtures sur rue ne devra pas dépasser 1.50 m

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépasser 1.80 m

Les parpaings nus, les plaques préfabriquées brutes, fibro ciment sont interdites

Il est recommandé de conserver les murs ou murets anciens en pierres

11.3 Eléments de paysage

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 déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421.23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 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°1).

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra 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,
A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

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

Les haies repérées aux plans sont à conserver au titre de l'article L.123-1-5, III.2° du CU, (élément de paysage à préserver) leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.

ARTICLE Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

ARTICLE Ua 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ua 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

2 - ZONE Uℓ

La zone Uℓ est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs ainsi que les extensions, les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

La zone Uℓ est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et ses Affluents et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.
Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine et ses Affluents.

ARTICLE Uℓ 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article Uℓ 2,

Les parcs résidentiels de loisirs,

Les résidences mobiles de loisirs,

Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,

ARTICLE Uℓ 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.

Les constructions liées à l'accueil d'équipements techniques tels que locaux techniques

ARTICLE Uℓ 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 Voirie

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 présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

3.2 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Uℓ 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 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.

4.2 Electricité et téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération à la charge du maître d'ouvrage lorsque cela est possible et lorsque le réseau est déjà souterrain.

4.3 Assainissement

4.3.1 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 collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et qu'elles respectent le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de Saint Jacut Les Pins.
Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est 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 ainsi qu'à la taille de la construction.

4.3.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

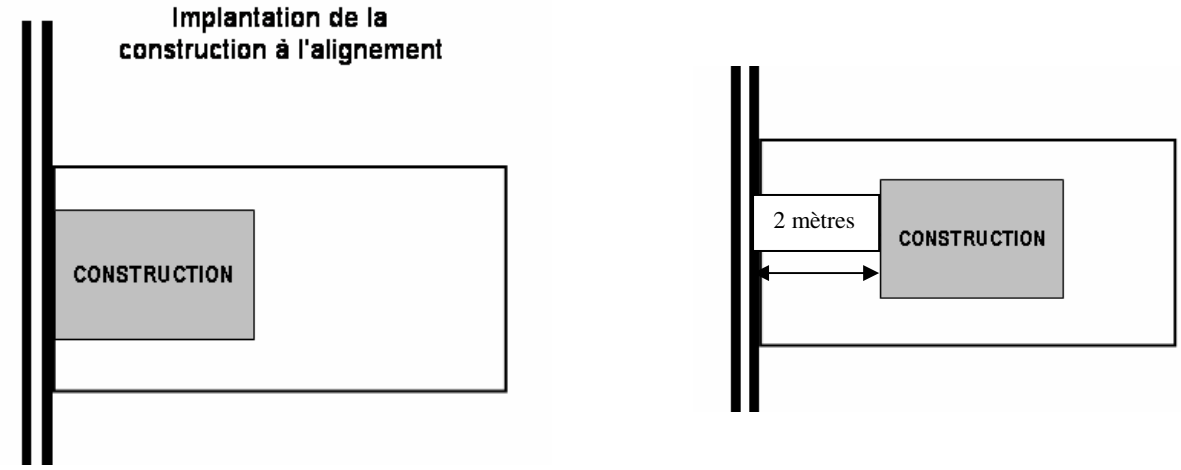
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Uℓ 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Sans objet

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

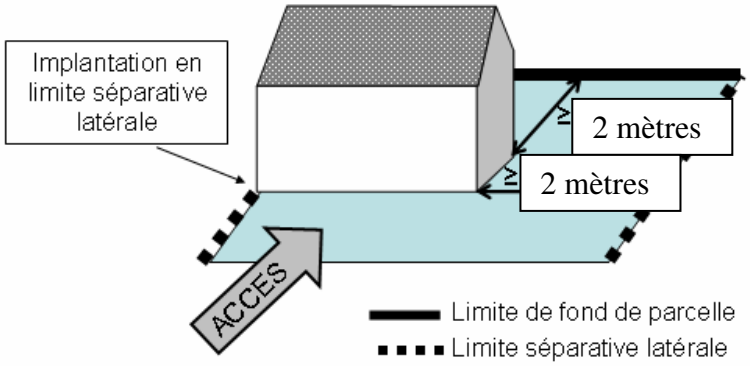
Les nouvelles constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul de 2 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.



ARTICLE Uℓ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront soit

- en limites séparatives
- en recul d'au moins de 2 m de la limite séparative



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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Uℓ 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Uℓ 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Uℓ 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° 1).

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

Les haies repérées aux plans sont à conserver au titre de l'article L.123-1-5, 3.2° du CU, élément de paysage à préserver, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.

ARTICLE Uℓ 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Uℓ 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Uℓ 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

3 - ZONE Ub

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation récent, contemporain, réalisé au coup par coup en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

La zone Ub est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et ses Affluents et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.
Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine et ses Affluents.

ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

La création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules
L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
La construction de bâtiments annexes avant la réalisation de la construction principale
Les chenils et abris pour animaux qui créent des nuisances pour le voisinage

ARTICLE Ub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de bureau, de commerce et d'activités compatibles avec l'habitat ainsi que les piscines individuelles privées.
Les opérations groupées à usage d'habitat

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être situées à plus de 100 m des bâtiments, annexes et installations agricoles existantes.

Les dépendances liées à une habitation, celles-ci ne devront pas réduire l'interdistance inférieure à 100 m entre l'habitation tiers et les bâtiments et installations agricoles d'une exploitation agricole en activité

Les extensions des constructions existantes ne devront pas réduire les interdistances existantes inférieures à 100 m entre la construction et les bâtiments ou installations agricoles en activité.

ARTICLE Ub 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 Voirie

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

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

3.2 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 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.

4.2 Électricité et téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération à la charge du maître d'ouvrage lorsque cela est possible et lorsque le réseau est déjà souterrain.

4.3 Assainissement

4.3.1 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 collectif d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, 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.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes 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 et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, un réseau de collecteurs provisoire devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du pétitionnaire et raccordable au futur réseau public.

4.3.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

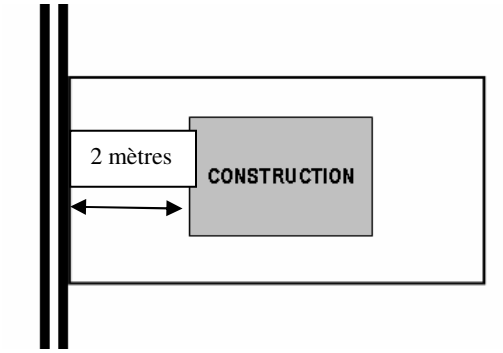
A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, un dispositif limitant les rejets vers les zones situées à l'aval des projets d'aménagement, sera réalisé à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les nouvelles constructions s'implanteront en retrait de 2 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques

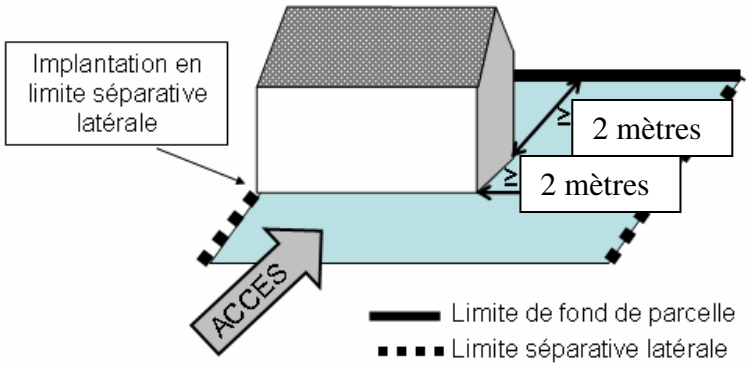


ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

<u>Les constructions s'implanteront soit</u>

<u>- en limites séparatives</u>

<u>- en recul d'au moins de 2 m de la limite séparative</u>



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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

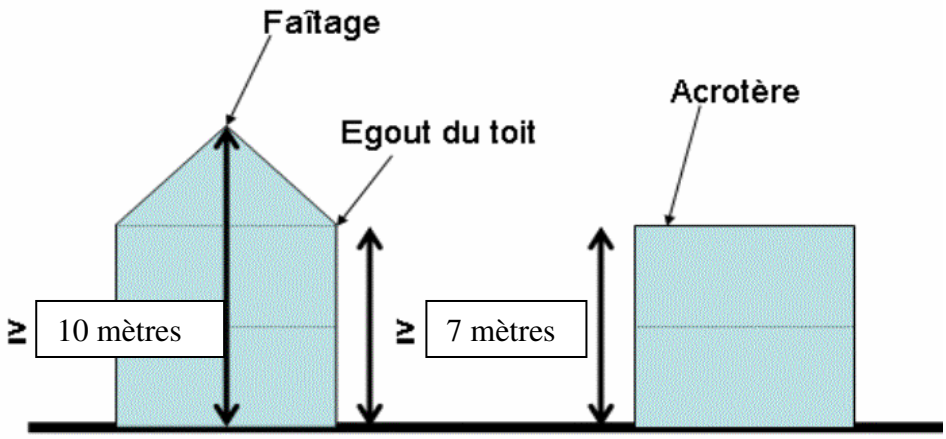
L'emprise au sol maximale des bâtiments annexes liés aux logements individuels est limitée à 60 m² de surface de plancher

L'emprise au sol maximale des bâtiments annexes lis aux logements collectifs est limité à 30 m² de surface de plancher

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée est fixée comme suit :

	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Constructions individuelles	7.00 m	10.00 m	7.00m
Constructions collectives	R + 2 + combles	R + 2 + combles	R + 2 + combles
Autres constructions		10 m	
Bâtiments annexes	Pas de règle	5.00m	Pas de règle



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 avec celles des constructions voisines, notamment pour l'agrandissement de constructions existantes

Pour les constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 m au-dessus du niveau moyen de terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

La hauteur maximale des équipements publics n'est pas limitée.

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

11.1 Aspect des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.
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 leur aspect extérieur 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.

11.2 Clôtures

La hauteur des clôtures sur rue ne devra pas dépasser 1.50 m

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépasser 1.80 m

Les parpaings nus, les plaques préfabriquées brutes, fibro ciment sont interdites

Il est recommandé de conserver les murs ou murets anciens en pierres

11.3 Eléments de paysage

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 déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421.23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 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°1).

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra 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,
A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

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

Il est recommandé de conserver les talus plantés existant et le cas échéant de les compléter.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies repérées aux plans sont à conserver au titre de l'article L.123-1-5, III.2° du CU, élément de paysage à préserver, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitation, au moins 5% d'espaces verts seront intégrés au projet.

ARTICLE Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

ARTICLE Ub 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ub 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions collectives devront être dotées d'un équipement pré cablé.

La pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme.

4 - ZONE Ui

La zone Ui est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.
Cette zone est destinée à l'accueil d'activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature,

ARTICLE Ui 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ui2
Les constructions à usage hôtelier
Les constructions à usage de bureaux et de services non directement liés et nécessaires aux installations de la zone
Les lotissements à usage d'habitat
La création de camping et de caravaning
L'ouverture et l'extension de carrières et de mines
Les constructions d'établissements destinés à l'élevage ou l'engraissement d'animaux

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

Il est autorisé un local de permanence destiné aux personnes dont la présence journalière est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas 30 m²,

ARTICLE Ui 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 Voirie

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 présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

3.2 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération, autre que les équipements directement liés et nécessaires à la route (station-servies, garages…) ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomérations, des voies express et itinéraires : déviation de la RD 764

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir

ARTICLE Ui 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 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.

4.2 Électricité - téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération à la charge du maître d'ouvrage lorsque cela est possible et lorsque le réseau est déjà souterrain.

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, 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.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes 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.

4.3.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Ui 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul de 20 m minimum par rapport à la RD 764 et à sa déviation.
Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont autorisés.

Le long des autres voies les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.
Dans le recul de 5 m ci-dessus désigné, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont autorisés.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-services, garages…) est soumise uniquement à la réglementation la concernant.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Les constructions à usage d'installations classées ainsi que les dépôts de véhicules visés au CU., doivent respecter une marge de d'isolement par rapport aux limites des zones Ub , compté à l'intérieur de la zone Ai et fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration, qui par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont incompatibles avec la destination des zones sur-indiquées.

- 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 administratif, social ou d'habitation liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ui 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet.

L'emprise au sol pour équipements et ouvrages techniques d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE Ui 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ui 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Il n'est pas fixé de règle particulière

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°1).

ARTICLE Ui 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de plantations formant écran sauf incompatibilité réglementaire.

Les haies repérées aux plans sont à conserver au titre de l'article L.123-1-5, III.2° du CU, élément de paysage à préserver, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.

ARTICLE Ui 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ui 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ui 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

III. ZONES A URBANISER

2 zones 1AUa et 1 zone 1AUb

Les zones 1AU correspondent aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

L'urbanisation de ces zones ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble afin de permettre un développement cohérent et rationnel de l'agglomération et pourra s'effectuer en plusieurs tranches successives.

L'aménagement de ces zones doit être mené en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP 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.

Les zones 1AUa correspondent à des secteurs destinés à l'habitat.

La zone 1AUb correspond à un secteur destiné à l'implantation d'un bâtiment ou groupe de bâtiment dédiés à l'accueil des personnes âgées, ainsi que des logements individuels groupés avec entrées indépendantes.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes et le dépôt de plus de 10 véhicules.

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

Le stationnement extérieur de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée.

Le stationnement de caravanes, des résidences mobiles à usage d'habitation permanente et résidences mobiles de loisirs isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et

sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

L'édification de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

Les dépôts sauvages de ferraille, gravats et déchets et biens de consommation inutilisables.

Les installations classées soumises à autorisation.

L'implantation d'éoliennes, cette interdiction ne vise pas le « petit éolien à usage individuel » qui peut s'envisager selon la réglementation en vigueur.

Les chenils et abris pour animaux qui créent des nuisances pour le voisinage.

Les surfaces soumises au PPRI (plan de prévention des risques d'inondation (servitude PM1)):

Sont interdits toutes constructions, ouvrages, aménagements et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception sous certaines conditions, en zone 1A des constructions nouvelles à usage d'habitation directement liées et indispensables à l'activité agricole existante.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En tous secteurs :
Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

En 1AUa :
Les zones seront urbanisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble qui pourra s'effectuer en plusieurs tranches avec un minimum de 10.000 m².

En tous secteurs :
Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective)
- Les constructions de commerces, services et artisanat compatibles avec l'habitat

- les équipements d'intérêt collectif et services publics

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Les voiries

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Elles comporteront une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.2 Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

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 être desservie principalement par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de halage et de marchepied.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 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.

4.2 Electricité et téléphone

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Assainissement

4.3.1 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 collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, 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.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes 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 et les groupes d'habitations 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 en attente raccordable au futur réseau public.

4.3.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par raccordement au réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

Les habitations devront prévoir un système de récupération des eaux de pluie via un système de collecte individuel (citerne enterrée, citerne aérienne avec traitement d'insertion paysagère).

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Le terrain devra être suffisamment dimensionné pour permettre d'installation d'un dispositif d'assainissement individuel à défaut d'un système d'assainissement collectif.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 2 mètres au-moins de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles :

- lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique
- dans le cas de constructions construites selon le même alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les dépendances sont soumises aux mêmes réglementations.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR-RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limites séparatives
- soit en recul d'au-moins 3 mètres de la limite séparative

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- pour permettre l'isolation par l'extérieur d'une construction existante
- lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 mètre minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques et pour permettre l'entretien du bâtiment
- lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique
- pour des raisons d'architecture et d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR-RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour le bâtiment principal.

L'emprise au sol des dépendances est limitée à 60 m² pour les bâtiments liés aux logements individuels et 30 m² d'emprise au sol maximum pour les bâtiments liés aux logements collectifs.

Le terrain d'assiette intéressé par le projet ne pourra être artificialisé pour un taux supérieur à 40 % (bâtiment + annexes + aménagements aux sols) afin de faciliter l'infiltration directe dans le sol des eaux de pluies.

Les aménagements de sols privilégieront des matériaux perméables qui ne seront pas comptabilisés comme surface artificialisée.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage ou à l'acrotère ou au point le plus haut, est fixée comme suit :

	Egout de toiture	Faîtage au point le plus haut	Acrotère
Logements individuels	7 mètres	10 mètres	7 mètres
Logements collectifs	R+2+combles	R+2+combles	R+2+combles
Autres constructions		10 mètres	
Dépendances	Pas de règle	5 mètres	Pas de règle

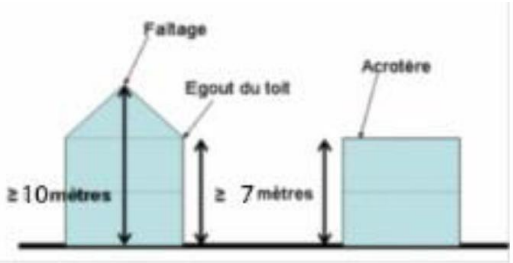
Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser la hauteur de la construction avec celles des constructions voisines.

Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction, sauf à respecter les niveaux imposés par le PPRi.

Exemple pour les constructions individuelles :



ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

11.1 Toitures

Les couvertures en tôles sont interdites.

11.2 Aspect des constructions

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration

préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits et recouverts, à l'exception de certains éléments de modénature.

11.3 Clôtures

Les types de clôtures suivants sont interdits :

Sur voie et emprise publique ou privée :

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non d'une hauteur supérieure à 50 cm, à l'exception des plaques de béton moulées imitation bois sur les 2 faces
- Les parpaings apparents.
- Les claustras.
- Les palplanches
- Les fils non doublés d'une haie
- Les filets et brandes plastiques

La hauteur maximale est fixée à 1.50 m

Sur les limites séparatives :

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non d'une hauteur supérieure à 50 cm, à l'exception des plaques de béton moulées imitation bois sur les 2 faces
- Les parpaings apparents
- Les palplanches
- Les fils non doublés d'une haie
- Les filets et brandes plastiques

La hauteur maximale est fixée à 1.80 m

11.4 Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet à une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 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°1).

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

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

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations relevées par les OAP seront protégées.

Les espaces communs doivent être traités en espaces d'agréments plantés.

ARTICLE 1AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur en matière de consommations d'énergies.

ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisés en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

En l'absence de ce réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

1 - ZONE N

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend les sous secteurs dénommés:

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages liés aux marais, aux marais de Vilaine et aux vallées

- **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE Vilaine.

Nc délimitant les secteurs accueillant une activité de carrière

La zone N est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et ses Affluents et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.
Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine et ses Affluents.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 En secteur Na sont interdits

Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article 2

Toute extension ou changement de destination des constructions existantes

Le camping et le caravaning sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, 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,

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée

La construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.

La création de voies de circulation ou de sentiers pour les véhicules à moteur (excepté pour la desserte agricole)

1.2 En secteur Nzh sont interdits

Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article Nzh 2.

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- création de plans d'eau,

à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur…).

1.3 En secteur Nc sont interdits

Toutes constructions ou utilisations du sol contraires à la vocation de la zone.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 En secteur Na sont autorisés

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires

- à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, équestres et cycles, postes de secours et de surveillance, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....),

- certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

Les cales de mises à l'eau des bateaux et pontons

2.2 En zone Nzh sont autorisés

En secteur Nzh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt d'utilité publique ou d'intérêt collectif.

Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées, eaux pluviales,) ainsi que les canalisations liées à la sécurisation des réseaux d'eau potable et au réseau moyenne tension lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

2.3 En secteur Nc sont autorisés

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers (hors habitation) de mines et des exploitations de carrières dans les parties de la zone Nc définie aux plans.

Un local de permanence est autorisé à condition qu'il soit inclus dans le même volume que le local principal lié à l'activité et qu'il soit nécessaire à la présence permanente pour assurer la direction, la surveillance de l'activité.

2.4 Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

Les possibilités décrites ci après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment sans création de logement nouveau

- L'extension limitée des constructions existantes <u>à usage d'habitation</u> pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 50 m² de l'emprise au sol initiale de la construction à usage d'habitation à la date d'approbation du premier PLU.
  Ce seuil sera applicable quel que soit le nombre de bâtiments, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du bâti existant et sans création de logement nouveau.
  L'extension doit enfin respecter les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural*.

**Voir l'annexe n°3 du règlement du PLU*

ARTICLE N 3 VOIRIE ET ACCES

Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article 2 doivent être implantées à au moins 1 m de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives, ou en retrait de 1 m minimum

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

Il n’est pas fixé de règle particulière

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L’extension des constructions existantes à usage d’habitation est limitée à 50 m² de l’emprise au sol initiale de la construction à la date d’approbation du premier PLU.

L’extension des constructions issues d’un changement de destination est limitée à 50 m² de l’emprise au sol initiale de la construction à la date d’approbation du premier PLU

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des logements est de 10 m au faîtage ou 7 m à l’égout du toit / acrotère

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL

11.1 Aspect des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.
Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels

11.2 Eléments de paysage :

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 déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421.23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les haies et boisements repérés aux plans sont à conserver au titre de l'article L.123-1-5, III.2° du CU, élément de paysage à préserver, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE N 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE N 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

V. LES ZONES AGRICOLES

1 ZONE Ah

La zone A comporte une sous zone dénommée **Ah** qui correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée.

ARTICLE Ah 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules,

Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique

Le camping et le caravaning sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

L'implantation de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

La construction d'éoliennes, de champs photovoltaïques

ARTICLE Ah 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisées sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article.

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons…) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

2.1 Les nouvelles constructions

Les nouvelles constructions

Les dépendances

2.2 Les constructions existantes :

Il est autorisé la restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,

L'extension des constructions existantes est limitée à 50 m² de l'emprise au sol initiale de la construction

2.3 Le changement de destination :

Il est autorisé la restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à usage habitation doivent avoir :

- une structure traditionnelle avec l'essentiel des murs porteurs
- une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.

L'extension des constructions issues d'un changement de destination est limitée à 50 m² de l'emprise au sol initiale de la construction

2.4 Autres constructions autorisées :

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Les piscines individuelles privées

La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage.

ARTICLE Ah 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 Voirie

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

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

3.2 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Ah 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 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.

4.2 Électricité et téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront être réalisés en souterrain sur le terrain à la charge du maître d'ouvrage lorsque cela est possible et lorsque le réseau est déjà souterrain.

4.3 Assainissement

4.3.1 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 collectif d'assainissement.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, un réseau de collecteurs provisoire devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du pétitionnaire et raccordable au futur réseau public.

4.3.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et qu'elles respectent le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de Saint Jacut Les Pins.
Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est 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 ainsi qu'à la taille de la construction.

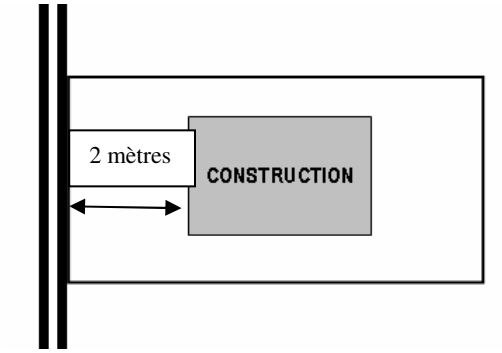
A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

ARTICLE Ah 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet

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

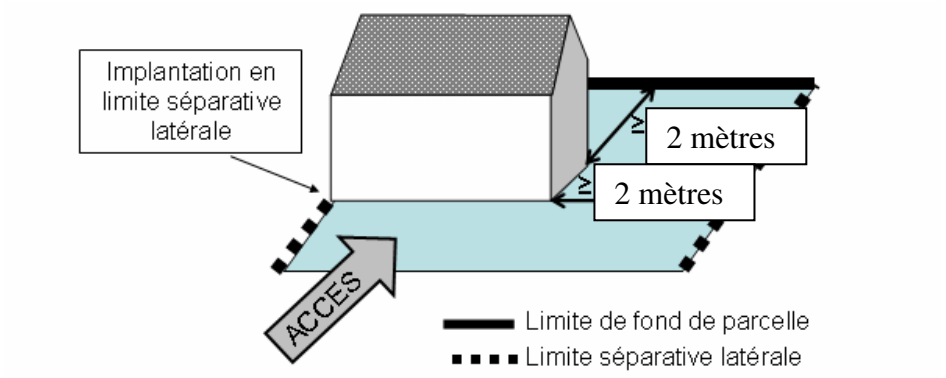
Les nouvelles constructions s'implanteront en retrait de 2 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques



ARTICLE Ah 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront soit

- en limites séparatives
- en recul d'au moins de 2 m de la limite séparative



ARTICLE Ah 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE Ah 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension des constructions existantes est limitée à 50 m² de l'emprise au sol initiale de la construction à la date d'approbation du premier PLU.

L'extension des constructions issues d'un changement de destination est limitée à 50 m² de l'emprise au sol initiale de la construction à la date d'approbation du premier PLU.

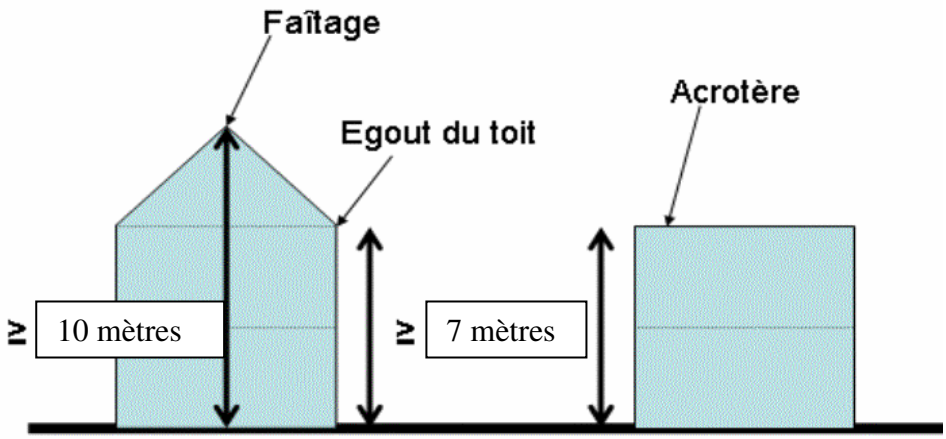
L'emprise au sol des dépendances est limitée à 50 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du premier PLU.

L'emprise au sol des nouvelles constructions à usage habitat est limitée à 200 m² à la date d'approbation du premier PLU y compris les extensions.

ARTICLE Ah 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée est fixée comme suit :

	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Constructions individuelles	7.00 m	10.00 m	7.00m
Constructions collectives	R + 2 + combles	R + 2 + combles	R + 2 + combles
Bâtiments annexes	Pas de règle	5.00m	Pas de règle



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 avec celles des constructions voisines, notamment pour l'agrandissement de constructions existantes

Pour les constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 m au-dessus du niveau moyen de terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

La hauteur maximale des équipements publics n'est pas limitée.

ARTICLE Ah 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ah2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

11.2 Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

La hauteur des clôtures sur rue ne devra pas dépasser 1.50 m

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépasser 1.80 m

Les parpaings nus, les plaques préfabriquées brutes, fibro ciment sont interdites

Les murs ou murets anciens en pierres, en état correct, seront conservés.

11.3 Eléments de paysage :

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 déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421.23 du Code de l'urbanisme.

Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine (croix, fours, puits….) est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, III.2° du CU, en tant qu'élément du paysage à préserver, ils sont soumis au permis de démolir.

ARTICLE Ah 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

L'annexe n° 1 (page 70) du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE Ah 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies repérées aux plans sont à conserver au titre de l'article L.123-1-5, III.2° du CU, en tant qu'élément du paysage à préserver, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.
Toute destruction de haie devra être compensée par la replantation du même linéaire

ARTICLE Ah 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

ARTICLE Ah 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ah 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

2 – ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone « A » comprend quatre sous-secteurs dénommés:

- Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles des exploitations agricoles ou extractives à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2.
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toutes constructions et installations y sont interdites.
- Azh délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE Vilaine.
- Ai délimitant les parties du territoire affectées aux activités artisanales. La zone Ai constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil (STECAL), en tant qu'elle permet, à titre exceptionnel, la réalisation d'une construction non agricole, sous réserve de respecter les règles définies ci-après, permettant d'assurer son insertion dans l'environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone agricole.
- AL délimitant les parties du territoire affectées à l'hébergement touristique de plein air. La zone AL constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil (STECAL), en tant qu'elle permet, à titre exceptionnel, la réalisation d'une construction non agricole, sous réserve de respecter les règles définies ci-après, permettant d'assurer son insertion dans l'environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone agricole.

La zone A est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et ses Affluents et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine et ses Affluents.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 En tous secteurs sont interdits

Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif

L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines

Le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création d'habitations, de commerces, de bureaux, services et toute activité accueillant un hébergement ainsi que toutes activité autres que du stockage

Les champs et centrales photovoltaïques au sol.

1.2. En secteur Aa, Azh et Ab

Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol. Cette interdiction ne s'applique pas aux 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

1.3 En zone Azh sont interdits

Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article Azh 2.

Tous travaux public ou privé susceptible de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- Création de plan d'eau.

sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article Azh 2

1.4 En secteur Ab

Les nouvelles constructions et nouvelles installations

L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines

L'implantation d'éoliennes

1.5 En secteur Ai

Toutes nouvelles constructions, sauf celles visées à l'article Ai2.

1.6 En secteur AL

Toutes nouvelles constructions, sauf celles visées à l'article AL2.

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

2.1 Zone Aa

2.1.1 Les installations agricoles et les bâtiments agricoles autorisés

a) Nouvelles installations agricoles et nouveaux bâtiments agricoles

Les nouvelles installations agricoles et les nouveaux bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés

Les nouvelles installations agricoles et les nouveaux bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés s'ils se situent à au moins 100 m du bâti (logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité) occupé par des tiers en zone U, 2 AU, Ah , du PLU sauf contraintes techniques avérées et justifiées (topographie, problème de maîtrise foncière, finalité technique du bâtiment…) et ou dérogation préfectorale après avis de la CODERST.

b) Extension des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants

Les extensions des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants seront conçus de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec le bâti occupé par des tiers en zone U, 2AU, Ah, sauf contraintes techniques avérées et justifiées (topographie, problème de maîtrise foncière, finalité technique du bâtiment…) et ou dérogation préfectorale après avis de la CODERST.

c) Création de logements de fonction

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée et justifiée) sous réserve :

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
- et que l'implantation de la construction se fasse :
    - prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas 50 m d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat
    - en cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas 50 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

d) Création d'un local de permanence

Le local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporée d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que l'emprise au sol du local de permanence ne dépasse pas 35m²

e) Diversification agricole

Les activités de diversification sont autorisées dès lors :

- qu'elles restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation,
- qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural,
- qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

Les activités d'hébergement à la ferme (gîtes, chambres d'hôtes…) seront limitées au changement de destination sur des bâtiments agricoles de caractère en pierre et ou en terre.

Il ne pourra être autorisé de constructions neuves liées à l'activité d'hébergement à la ferme.

2.1.2 Autres constructions autorisées en zone Aa

Les affouillements et exhaussement de sol visées au Code de l'Urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du

terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le changement de destination sans extension de hangar et bâtiments d'élevage hors sol uniquement pour le stockage hors matières dangereuses et polluantes

2.2 Constructions autorisées en secteur Azh

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt d'utilité publique ou d'intérêt collectif.

Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en oeuvre adaptée à l'état des lieux.

2.3 En secteur Ab est autorisé

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.4 Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment sans création de logement nouveau

- Le changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural*
- L'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 50 m² de l'emprise au sol initiale de la constructionà usage d'habitation à la date d'approbation du premier PLU.
  Ce seuil sera applicable quel que soit le nombre de bâtiments et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du bâti existant et sans création de logement nouveau. L'extension doit enfin respecter les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural*.

**Voir l'annexe n°3 du règlement du PLU*

2.5 Constructions autorisées en zone Ai

- Les constructions et installations pour une utilisation liée et nécessaire aux activités relevant de l'activité artisanale ou industrielle.

2.6 Constructions autorisées en zone AL

- - L'ouverture de terrains aménagés pour le camping et le caravaning, dans le cadre de la réglementation spécifique et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (bloc sanitaire, …).
- Le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs à l'année.

ARTICLE A 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 Voirie

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

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

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

3.2 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :

- sur les déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants
- ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche pied dont c'est le seul usage.

- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

Pour les exploitations agricoles, un deuxième débouché pourra être admis pour des raisons techniques ou de sécurité.

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

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation 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.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

4.2 Electricité – téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité, de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

4.3 Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole 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, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

4.4 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et qu'elles respectent le règlement du Conseil exploitation d'assainissement de Redon Agglomération.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est 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 ainsi qu'à la taille de la construction.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

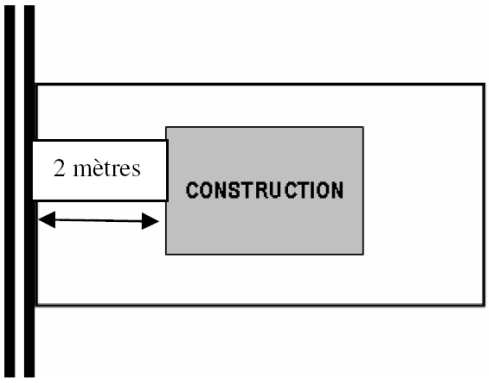
ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisées la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes.

Toutefois, ces 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 des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les nouvelles constructions à usage agricole s'implanteront en retrait de 2 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.



A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront soit

- en limites séparatives
- en recul d'au moins de 2 m de la limite séparative

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension des constructions existantes à usage habitation est limitée à 50 m² de l'emprise au sol initiale de la construction à la date d'approbation du premier PLU.

L'extension des constructions issues d'un changement de destination est limitée à 50 m² de l'emprise au sol initiale de la construction à la date d'approbation du premier PLU

En zone Ai, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet.

En zone AL, l'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelle intéressées par le projet.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions à usage habitation

La hauteur maximale des logements de fonction est de 10 m au faîtage ou 7 m à l'égout du toit / acrotère

10.2 Hauteur des bâtiments agricoles

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les bâtiments et installations agricoles

10.3 Hauteur des bâtiments à vocation d'activités artisanale et industrielle

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12m au point le plus haut

10.4 Hauteur maximales en zone AL

La hauteur maximale pour les constructions et installations est fixées à 5,00m au point le plus haut.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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 déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421.23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et dans la zone.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

ARTICLE A 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les haies et boisements repérés aux plans sont à conserver au titre de l'article L.123-1-5, 3.2° du CU en tant qu'élément du paysage à préserver, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.

Toute destruction de haie devra être compensée par la replantation du même linéaire.

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n’est pas fixé de règle particulière

ARTICLE A 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n’est pas fixé de règle particulière

ARTICLE A 16 OBLIGATION EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n’est pas fixé de règle particulière

VI. ANNEXE N° 1 REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 Règles relatives aux véhicules motorisés

Les places de stationnement pourront être mutualisées

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
1.1 HABITAT	
Habitat collectif :	1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher Pour les deux roues, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.
Habitat individuel	2 places par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel.
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir
Résidences de tourisme	1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir Pour les deux roues, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs.
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme)	aucune place de stationnement n'est imposée (ou 1 place par logement au maximum)

1.2 ACTIVITES

Etablissement industriel ou artisanal	20% de surface de plancher
Entrepôt	20 %de surface de plancher
Commerces de : - moins de 150 m² - de 150 à 300 m² de surface de vente - plus de 300 m² de surface de vente	– pas de minimum – minimum 3 places pour 100 m² de surface de vente – maximum en emprise au sol 1,5 fois de la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places pour 100 m² de surface de vente réalisée
Bureau - services	– 60 % de la surface de plancher
Hôtel-restaurant	– 1 place pour 10 m² de salle de restaurant – 1 place par chambre

1.3 EQUIPEMENTS

Etablissement d'enseignement du 1er degré	1 place par classe
Etablissement d'enseignement du 2ème degré*	2 places par classe*
Stade - Terrain de sports*	10 % de la surface du terrain

***non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.**

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

2 Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite

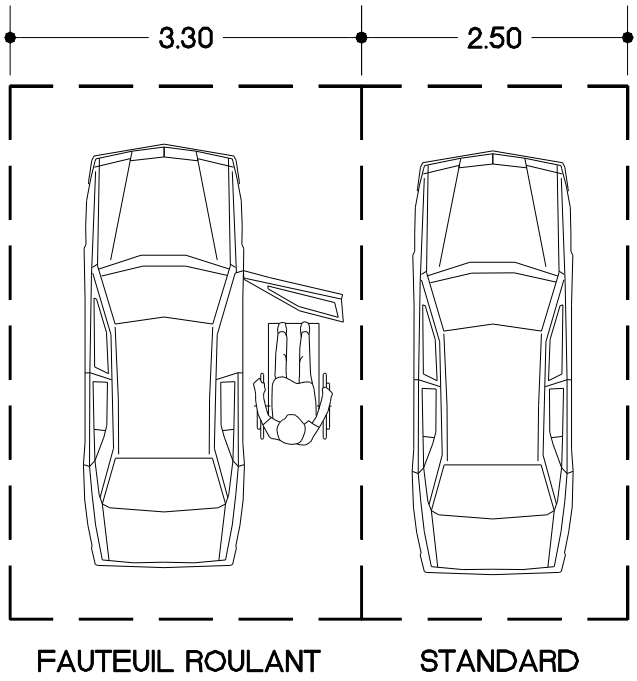
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

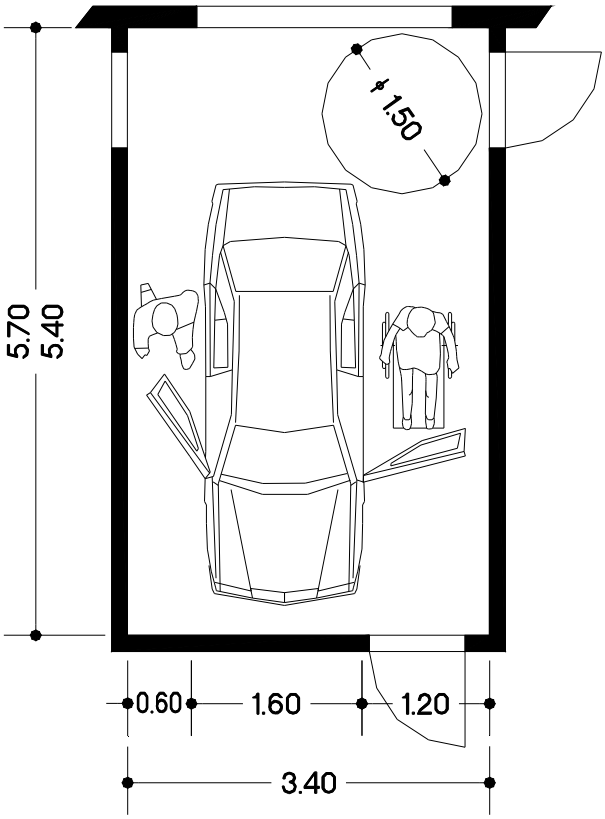
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



3 Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment ;

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
Construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements	- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
bâtiment neuf à usage principal de bureaux	- 1,5 % de la surface de plancher

VII. ANNEXE N° 2 REGLES RELATIVES A L'ASPECT ARCHITECTURAL

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, sont instituées sur le territoire de la commune des zones de protection d'architecture.

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera. Les dispositions suivantes devront être respectées :

a) Rénovation

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Construction

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en oeuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, un "pignonet", des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

VIII. ANNEXE N° 3 REGLES DE RECIPROCITE ARTICLE L.111-3 DU CODE RURAL

Article L111-3

- Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 240

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

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

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

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.
Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

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

REGLEMENT PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE 1AU

Révision approuvée le 13/12/2016

III. ZONES A URBANISER

2 ZONE 1AU

Les zones 1AU correspondent aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

L'urbanisation de ces zones ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble afin de permettre un développement cohérent et rationnel de l'agglomération et pourra s'effectuer en plusieurs tranches successives.

L'aménagement de ces zones doit être mené en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP 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.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes et le dépôt de plus de 10 véhicules.

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

Le stationnement extérieur de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée.

Le stationnement de caravanes, des résidences mobiles à usage d'habitation permanente et résidences mobiles de loisirs isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

L'édification de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

Les dépôts sauvages de ferraille, gravats et déchets et biens de consommation inutilisables.

Les installations classées soumises à autorisation.

L'implantation d'éoliennes, cette interdiction ne vise pas le « petit éolien à usage individuel» qui peut s'envisager selon la réglementation en vigueur.

Les chenils et abris pour animaux qui créent des nuisances pour le voisinage.

Les surfaces soumises au PPRI (plan de prévention des risques d'inondation (servitude PM1)):
Sont interdits toutes constructions, ouvrages, aménagements et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception sous certaines conditions, en zone 1A des constructions nouvelles à usage d'habitation directement liées et indispensables à l'activité agricole existante.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement. Cette zone sera urbanisée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble qui pourra s'effectuer en plusieurs tranches avec un minimum de 10.000 m².

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective)
- Les constructions de commerces, services et artisanat compatibles avec l'habitat
- les équipements d'intérêt collectif et services publics

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Les voiries

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Elles comporteront une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.2 Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.
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 être desservie principalement par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de halage et de marchepied.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 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.

4.2 Electricité et téléphone

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Assainissement

4.3.1 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 collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, 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.
Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes 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 et les groupes d'habitations 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 en attente raccordable au futur réseau public.

4.3.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par raccordement au réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

Les habitations devront prévoir un système de récupération des eaux de pluie via un système de collecte individuel (citerne enterrée, citerne aérienne avec traitement d'insertion paysagère).

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Le terrain devra être suffisamment dimensionné pour permettre d'installation d'un dispositif d'assainissement individuel à défaut d'un système d'assainissement collectif.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 2 mètres au-moins de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles :

- lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique
- dans le cas de constructions construites selon le même alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les dépendances sont soumises aux mêmes réglementations.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR-RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limites séparatives
- soit en recul d'au-moins 3 mètres de la limite séparative

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- pour permettre l'isolation par l'extérieur d'une construction existante
- lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 mètre minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques et pour permettre l'entretien du bâtiment
- lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique
- pour des raisons d'architecture et d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR-RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour le bâtiment principal.
L'emprise au sol des dépendances est limitée à 60 m² pour les bâtiments liés aux logements individuels et 30 m² d'emprise au sol maximum pour les bâtiments liés aux logements collectifs.

Le terrain d'assiette intéressé par le projet ne pourra être artificialisé pour un taux supérieur à 40 % (bâtiment + annexes + aménagements aux sols) afin de faciliter l'infiltration directe dans le sol des eaux de pluies. Les aménagements de sols privilégieront des matériaux perméables qui ne seront pas comptabilisés comme surface artificialisée.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage ou à l'acrotère ou au point le plus haut, est fixée comme suit :

	Egout de toiture	Faîtage au point le plus haut	Acrotère
Logements individuels	7 mètres	10 mètres	7 mètres
Logements collectifs	R+2+combles	R+2+combles	R+2+combles
Autres constructions		10 mètres	
Dépendances	Pas de règle	5 mètres	Pas de règle

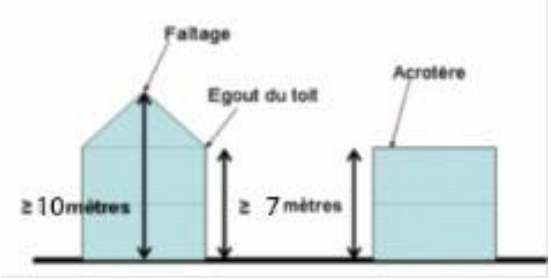
Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser la hauteur de la construction avec celles des constructions voisines.

Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction, sauf à respecter les niveaux imposés par le PPRi.

Exemple pour les constructions individuelles :



ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

11.1 Toitures

Les couvertures en tôles sont interdites.

11.2 Aspect des constructions

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits et recouverts, à l'exception de certains éléments de modénature.

11.3 Clôtures

Les types de clôtures suivants sont interdits :
Sur voie et emprise publique ou privée :

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non d'une hauteur supérieure à 50 cm, à l'exception des plaques de béton moulées imitation bois sur les 2 faces
- Les parpaings apparents.
- Les claustras.
- Les palplanches
- Les fils non doublés d'une haie
- Les filets et brandes plastiques

La hauteur maximale est fixée à 1.50 m

Sur les limites séparatives :

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non d'une hauteur supérieure à 50 cm, à l'exception des plaques de béton moulées imitation bois sur les 2 faces
- Les parpaings apparents
- Les palplanches
- Les fils non doublés d'une haie
- Les filets et brandes plastiques

La hauteur maximale est fixée à 1.80 m

11.4 Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet à une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 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°1).

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

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

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations relevées par les OAP seront protégées.

Les espaces communs doivent être traités en espaces d'agréments plantés.

ARTICLE 1AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur en matière de consommations d'énergies.

ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisés en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

En l'absence de ce réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.