

→ COMMUNE DE SAINT-JEAN- LA - POTERIE

PLAN LOCAL D'URBANISME



5

Règlement

→ Dossier d'approbation

POS / PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Révision	31 mars 2011	04 juillet 2013	27 février 2014



Sommaire

I. PREAMBULE	14
1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	14
2 PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	14
3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	16
4 ADAPTATIONS MINEURES.....	17
5 HAUTEUR MAXIMALE	18
6 VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	18
6.1. Voies.....	18
6.2 Emprises publiques.....	19
6.3 Limites séparatives	19
6.4 Dépendances.....	19
6.5 Emprise au sol	19
6.6 Coefficient d'occupation des sols	19
6.7 Surface de plancher	19
6.8 Opération d'aménagement d'ensemble.....	19
7 ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER	20
8 OUVRAGES SPECIFIQUES.....	20
9 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	20
10 ESPACES BOISES.....	21
11 CLOTURES	21
12 PERMIS DE DEMOLIR	21
13 RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT	22
14 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	22
II. LES ZONES URBAINES	23
1 ZONE Ua	23
ARTICLE Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	23
ARTICLE Ua 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	24
ARTICLE Ua 3 VOIRIE ET ACCES.....	24
3.1 Voirie	24
3.2 Accès.....	24
ARTICLE Ua 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	25
4.1 Alimentation en eau	25
4.2 Electricité et téléphone.....	25
4.3 Assainissement.....	25
4.3.1 Eaux usées	25
4.3.2 Eaux pluviales.....	25
ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	25

ARTICLE Ua 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	26
ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	26
ARTICLE Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	27
ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	27
ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	27
ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - 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 au titre de l'article L.123-1-5, 7°du CU.....	29
11.4 Rénovation des constructions anciennes	29
11.5 Murs et bardages.....	29
11.6 Toitures.....	30
ARTICLE Ua 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	30
ARTICLE Ua 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	30
ARTICLE Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	31
ARTICLE Ua 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	31
ARTICLE Ua 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	31
2 ZONE UI	32
ARTICLE UI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	32
ARTICLE UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	32
ARTICLE UI 3 VOIRIE ET ACCES.....	32
3.1 Voirie	32
3.2 Accès.....	33
ARTICLE UI 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	33
4.1 Alimentation en eau	33
4.2 Electricité et téléphone.....	33
4.3 Assainissement.....	33
4.3.1 Eaux usées	33
4.3.2 Eaux pluviales.....	33
ARTICLE UI 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	34
ARTICLE UI 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	34
ARTICLE UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	34
ARTICLE UI 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	34

ARTICLE U/ 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	34
ARTICLE U/ 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	34
ARTICLE U/ 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	35
ARTICLE U/ 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	35
ARTICLE U/ 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	35
ARTICLE U/14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	36
ARTICLE U/ 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	36
ARTICLE U/ 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	36
3 ZONE Ub	37
ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	37
ARTICLE Ub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	38
ARTICLE Ub 3 VOIRIE ET ACCES.....	38
3.1 Voirie	38
3.2 Accès.....	38
ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	39
4.1 Alimentation en eau	39
4.2 Électricité et téléphone.....	39
4.3 Assainissement.....	39
4.3.1 Eaux usées	39
4.3.2 Eaux pluviales.....	39
ARTICLE Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	40
ARTICLE Ub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	40
ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	40
ARTICLE Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	41
ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	41
ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	41
ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	42
11.1 Aspect des constructions	42
11.2 Toitures.....	43
11.3 Clôtures	43
11.4 Eléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU.....	43
ARTICLE Ub 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	44
ARTICLE Ub 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS.....	44
ARTICLE Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	45

ARTICLE Ub 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	45
ARTICLE Ub 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	45
4 ZONE Ui	46
ARTICLE Ui 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	46
ARTICLE Ui 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	46
ARTICLE Ui 3 VOIRIE ET ACCES	47
3.1 Voirie	47
3.2 Accès.....	47
ARTICLE Ui 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	47
4.1 Alimentation en eau	47
4.2 Électricité et téléphone.....	47
4.3 Assainissement.....	47
4.3.1 Eaux usées	47
4.3.2 Eaux pluviales.....	48
ARTICLE Ui 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	48
ARTICLE Ui 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	48
ARTICLE Ui 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	48
ARTICLE Ui 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	49
ARTICLE Ui 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	49
ARTICLE Ui 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	49
ARTICLE Ui 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE	49
ARTICLE Ui 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	49
ARTICLE Ui 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	50
ARTICLE Ui 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	50
ARTICLE Ui 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	50
ARTICLE Ui 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	50
5 ZONE Uc	51
ARTICLE Uc 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	51
ARTICLE Uc 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	51
ARTICLE Uc 3 VOIRIE ET ACCES	52
ARTICLE Uc 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	52
4.1 Alimentation en eau	52
4.2 Électricité et téléphone.....	52
4.3 Assainissement.....	52

4.3.1 Eaux usées	52
4.3.2 Eaux pluviales.....	53
ARTICLE Uc 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	53
ARTICLE Uc 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	53
ARTICLE Uc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	54
ARTICLE Uc 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	54
ARTICLE Uc 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	54
ARTICLE Uc 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	54
ARTICLE Uc 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	55
11.1 Aspect des constructions	55
11.2 Clôtures	56
11.3 Eléments de paysage (bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7°du CU).....	56
ARTICLE Uc 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	57
ARTICLE Uc 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET LOISIRS	57
ARTICLE Uc 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	57
ARTICLE Uc 15 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	57
ARTICLE Uc 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	57
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	58
1 ZONE 1 Aub.....	58
ARTICLE 1 Aub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	58
ARTICLE 1 Aub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	59
ARTICLE 1 Aub 3 VOIRIE ET ACCES	59
3.1 Voirie	59
3.2 Accès.....	60
ARTICLE 1 Aub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	60
4.1 Alimentation en eau	60
4.2 Électricité et téléphone.....	60
4.3 Assainissement.....	60
4.3.1 Eaux usées	60
4.3.2 Eaux pluviales.....	61
ARTICLE 1 Aub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	61
ARTICLE 1 Aub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	61
ARTICLE 1 Aub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	62

ARTICLE 1 AUb 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	62
ARTICLE 1 AUb 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	62
ARTICLE 1 AUb 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	63
ARTICLE 1 AUb 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	64
11.1 Aspect des constructions	64
11.2 Toitures.....	64
11.3 Clôtures	64
11.4 Eléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5, 7°du CU.....	65
ARTICLE 1 AUb 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	65
ARTICLE 1 AUb 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS.....	65
ARTICLE 1 AUb 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	66
ARTICLE 1 AUb 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	66
ARTICLE 1 AUb 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	67
2 ZONE 1 AU/	68
ARTICLE 1 AU/ 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	68
ARTICLE 1 AU/ 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	68
ARTICLE 1 AU/ 3 VOIRIE ET ACCES.....	68
3.1 Voirie	68
3.2 Accès.....	69
ARTICLE 1 AU/ 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	69
4.1 Alimentation en eau	69
4.2 Electricité et téléphone.....	69
4.3 Assainissement.....	69
4.3.1 Eaux usées	69
4.3.2 Eaux pluviales.....	69
ARTICLE 1 AU/ 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	70
ARTICLE 1 AU/ 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	70
ARTICLE 1 AU/ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	70
ARTICLE 1 AU/ 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	70
ARTICLE 1 AU /9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	70
ARTICLE 1 AU /10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	70
ARTICLE 1 AU/ 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	70

ARTICLE 1 AU/ 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	71
ARTICLE 1 AU/ 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	71
ARTICLE 1 AU/ 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	71
ARTICLE 1 AU/ 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	71
ARTICLE 1 AU/ 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	71
3 ZONE 2 AUc.....	72
ARTICLE 2 AUc 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	72
ARTICLE 2 AUc 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES	72
ARTICLE 2 AUc 3 à 16.....	72
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	73
1 ZONE A	73
ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	73
1.1 En tous secteurs sont interdits	73
1.2 En zone Azh sont interdits	74
1.3 En zone Ab sont interdits	74
ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	74
2.1 CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, AQUACOLE, AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	74
ARTICLE A 3 VOIRIE ET ACCES.....	76
3.1 Voirie	76
3.2 Accès.....	77
ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	77
4.1 Alimentation en eau	77
4.2 Electricité – téléphone.....	77
4.3 Assainissement.....	77
ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	78
ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	78
6.1 Implantation par rapport aux routes départementales.....	78
6.2 Implantation par rapport aux autres voies.....	78
6.3 Implantation par rapport aux cours d'eau	78
ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	78
ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	79
ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	79
ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	79
ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE	79
11.1 Architecture.....	79

11.2 Clôtures	80
11.3 Éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5,7°du CU.....	80
ARTICLE A 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	80
ARTICLE A 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	80
ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	81
ARTICLE A 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	81
ARTICLE A 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	81
2 ZONE Ah	82
ARTICLE Ah 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	82
ARTICLE Ah 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	82
ARTICLE Ah 3 VOIRIE ET ACCES	83
ARTICLE Ah 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	83
4.1 Alimentation en eau	83
4.2 Electricité, téléphone.....	83
4.3 Assainissement.....	83
ARTICLE Ah 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES.....	84
ARTICLE Ah 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	84
6.1 Par rapport aux routes départementales.....	84
6.2 Par rapport aux autres voies	84
6.3 Implantation par rapport aux cours d'eau	85
ARTICLE Ah 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	85
ARTICLE Ah 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	85
ARTICLE Ah 9 EMPRISE AU SOL	85
ARTICLE Ah 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	85
ARTICLE Ah 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	86
11.1 Aspect des constructions	86
11.2 Clôtures	86
11.3 Eléments de paysage (bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7°du CU).....	87
ARTICLE Ah 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	87
ARTICLE Ah 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET LOISIRS	88
ARTICLE Ah 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	88
ARTICLE Ah 15 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	88
ARTICLE Ah 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	88

3 ZONE Ar	89
ARTICLE Ar 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	89
ARTICLE Ar 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	89
ARTICLE Ar 3 VOIRIE ET ACCES.....	90
ARTICLE Ar 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	91
4.1 Alimentation en eau	91
4.2 Electricité, téléphone.....	91
4.3 Assainissement.....	91
ARTICLE Ar 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	91
ARTICLE Ar 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	91
6.1 Par rapport aux routes départementales.....	91
6.2 Par rapport aux autres voies	92
6.3 Implantation par rapport aux cours d'eau	92
ARTICLE Ar 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	92
ARTICLE Ar 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	92
ARTICLE Ar 9 EMPRISE AU SOL	93
ARTICLE Ar 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	93
ARTICLE Ar 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	93
11.1 Aspect des constructions	93
11.2 Clôtures	93
11.3 Eléments de paysage (bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7°du CU).....	94
ARTICLE Ar 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	94
ARTICLE Ar 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET LOISIRS	95
ARTICLE Ar 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	95
ARTICLE Ar 15 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	95
ARTICLE Ar 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	95
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	96
1 ZONE N.....	96
ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	96
1.1 En secteur Na.....	96
1.2 En secteur NZh.....	97
1.3 En secteur Nv	97
1.4 En secteur Nc	97
1.5 En secteur Np.....	98

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	98
2.1 En secteur Na.....	98
2.2 En secteur Nzh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique.....	98
2.3 En secteur Nvi.....	99
2.4 En secteur Nc	99
2.5 En secteur Np.....	99
ARTICLE N 3 VOIRIE ET ACCES	99
ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	100
4.1 Alimentation en eau	100
4.2 Electricité, téléphone.....	100
4.3 Assainissement.....	100
ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	100
ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	100
6.1 Implantation par rapport aux routes départementales.....	100
6.2 Implantation par rapport aux autres voies.....	101
6.3 Implantation par rapport aux cours d'eau	101
ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	101
ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	101
ARTICLE N 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	101
ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	101
ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	101
11.1 Aspect des constructions	101
11.2 Clôtures	102
11.3 Eléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5,7°du CU.....	102
11.4 Rénovation des constructions anciennes	102
ARTICLE N 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	102
ARTICLE N 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	102
ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	103
ARTICLE N 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	103
ARTICLE N 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	103
2 - ZONE Nr.....	104
ARTICLE Nr 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	104
ARTICLE Nr 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	104
ARTICLE Nr 3 VOIRIE ET ACCES	105
ARTICLE Nr 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	105

4.1 Alimentation en eau	105
4.2 Electricité, téléphone.....	106
4.3 Assainissement.....	106
ARTICLE Nr 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	106
ARTICLE Nr 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	106
6.2 Implantation par rapport aux cours d'eau	107
ARTICLE Nr 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	107
ARTICLE Nr 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	107
ARTICLE Nr 9 EMPRISE AU SOL	107
ARTICLE Nr 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	107
ARTICLE Nr 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	108
11.1 Aspect des constructions	108
11.2 Clôtures	108
11.3 Eléments de paysage (bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7°du CU).....	109
11.4 Rénovation des constructions anciennes	109
ARTICLE Nr 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	109
ARTICLE Nr 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET LOISIRS	109
ARTICLE Nr 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	109
ARTICLE Nr 15 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	109
ARTICLE Nr 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	110
3 ZONE NI/	111
ARTICLE NI/ 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	111
ARTICLE NI/ 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	111
ARTICLE NI/ 3 VOIRIE ET ACCES.....	112
ARTICLE NI/ 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	112
4.1 Alimentation en eau	112
4.2 Electricité, téléphone.....	113
4.3 Assainissement.....	113
ARTICLE NI/ 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	113
ARTICLE NI/ 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	113
6.1 Implantation par rapport aux routes départementales.....	113
6.2 Implantation par rapport aux autres voies.....	114
ARTICLE NI/ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	114

ARTICLE N° 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	114
ARTICLE N° 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	114
ARTICLE N° 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	114
ARTICLE N° 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	114
11.1 Aspect des constructions	114
11.3 Éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5, 7°du CU.....	115
ARTICLE N° 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	115
ARTICLE N° 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	115
ARTICLE N° 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	115
ARTICLE N° 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	115
ARTICLE N° 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	116
V. ANNEXE N° 1 REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	117
VI. ANNEXE N°2 REGLES RELATIVES A L'ASPECT ARCHITECTURAL	122

I. PREAMBULE

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint-Jean-la-Poterie.

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

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 (à noter que le R 111-21 n'est pas applicable en ZPPAUP et en PSMV).

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 connues de l'Etat »,
- le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation du bassin aval de la Vilaine et de ses affluents pris par arrêté préfectoral du 3 juillet 2002 et qui est reporté dans l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat ».
- 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 "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,

- 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 dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} 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,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

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

- des zones du Droit de Prémption Urbain,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,

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 AUb 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.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles

avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

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

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

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

Y sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

4 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.

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

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

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

5 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 soumis à permis d'aménager), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

6 VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. 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 Emprises publiques

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

6.3 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

6.4 Dépendances

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

6.5 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.

6.6 Coefficient d'occupation des sols

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

6.7 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.

6.8 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 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues.

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 1^{ers} 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, 3^{ème} 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 qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des 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 (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et 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 de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 27 février 2014.

12 PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus au code de l'urbanisme :

- soit sur la zone Ua du fait de son bâti remarquable identifié au titre de l'article L.123-1-5, alinéa 7 du CU
- sur le bâti remarquable et isolé identifié au titre de l'article L.123-1-5, alinéa 7 du CU

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.

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».

En application de l'article L.111-1-4 du CU, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 775).

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

II. LES ZONES URBAINES

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.

Cette zone est soumise à permis de démolir.

ARTICLE Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

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'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 et mobil homes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

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

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

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

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

Les piscines et spas couverts et découverts.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées au Code de l'Urbanisme sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager pour notamment en réduire les nuisances sonores.

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 et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

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 et à la sécurité publique (visibilité).

L'accès devra permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de secours.

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

Lorsque le réseau est déjà souterrain, les 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 public d'assainissement.

Pour les effluents nocifs, un prétraitement sera imposé.

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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules), sous réserve de ne pas impacter le paysage.

ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

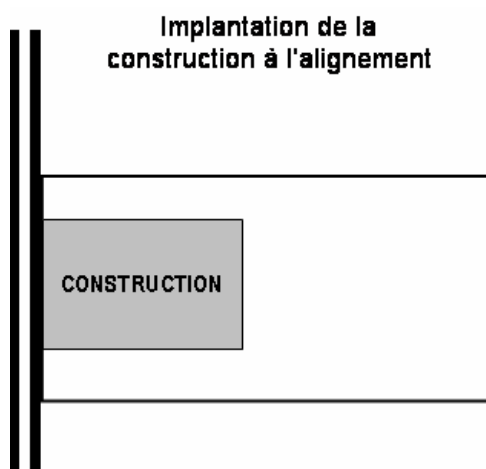
Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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.

La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée et respecte la typologie urbaine existante.



Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique

ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

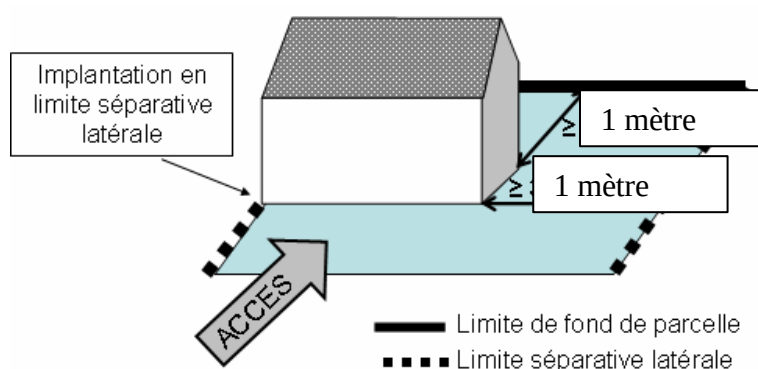
Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives à condition que soit assurée la continuité du bâti en bordure de voie.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci doivent être implantées avec un retrait minimum de 1 m.



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

L'emprise au sol des nouvelles dépendances liées aux habitations est limitée à 30 m².

ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

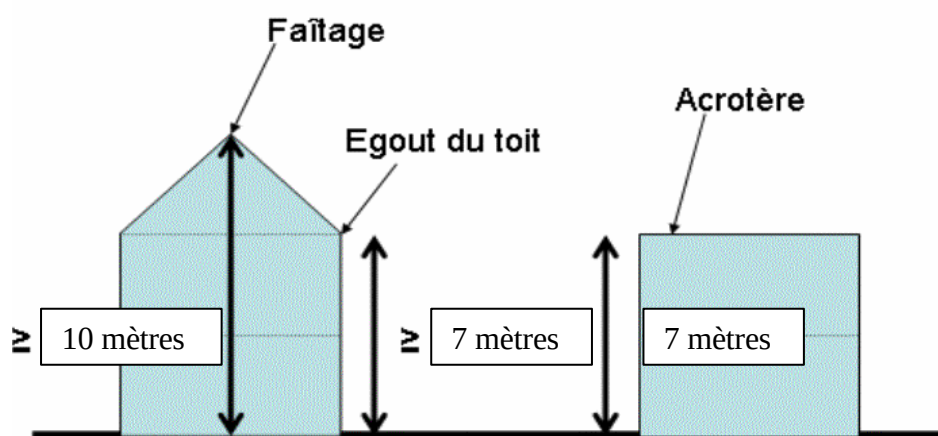
La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

	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	
Dépendances	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

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

Exemple pour les logements individuels :



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

11.1 Aspect des constructions

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

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 identitaire 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

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

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable

Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons d'harmonisation avec les clôtures voisines.

En limite séparative :

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

Les palplanches de béton, les parpaings apparents et les plaques de béton moulé, ajouré, les filets de plastiques sont interdits.

Sur rue :

La hauteur des clôtures sur rue ne devra pas dépasser 1.40 m.

Les poteaux béton, les palplanches de bois et béton, les panneaux en brandes, les filets de plastiques, les canisses, sont interdits.

Les parpaings apparents et les plaques de béton moulé, ajouré ou non sont interdits.

11.3 Eléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

11.4 Rénovation des constructions anciennes

Les constructions identifiées au PLU au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU sont soumises au permis de démolir.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 2 du règlement page 108).

11.5 Murs et bardages

La tonalité des matériaux employés devra être en harmonie avec la tonalité employée traditionnellement dans le secteur géographique. Les couleurs vives sont interdites.

11.6 Toitures

Les toitures devront présenter 2 pans principaux, compris entre 35° et 50° avec le faîtage dans le sens de la plus grande longueur.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en ardoises naturelles ou en matériaux présentant l'aspect, la couleur et la taille de l'ardoise.

Des matériaux différents pourront être utilisés lors de la restauration de couvertures dans leurs matériaux d'origine.

Les toitures bardeaux bitumés et tôle ondulée sont interdites.

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 du règlement page 104).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

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

Pour les activités s'implantant dans les constructions existantes, il n'est pas demandé de place de stationnement supplémentaire.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des accès et des aires de stationnement doivent être plantés et/ou aménagés et entretenus en espaces verts.

ARTICLE Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE Ua 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur en matière de consommation passive et d'économie d'énergie (règlementation thermique en vigueur).

ARTICLE Ua 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

2 ZONE U/

La zone U/ 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 ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U/ 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 U/ 2,

Les parcs résidentiels de loisirs,

Les résidences mobiles de loisirs,

Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,

ARTICLE U/ 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 et à la production d'énergie renouvelable.

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

ARTICLE U/ 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 U/ 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 seront réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage lorsque le réseau existant est souterrain.

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise.

Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration ou de dispersion sont à privilégier.

Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

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 U/ 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 1m40 de l'emprise des voies.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

ARTICLE U/ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées en retrait de 1m minimum.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE U/ 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE U/ 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

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.

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 U/ 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 du règlement page 104).

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme (articles R 332-17 à R 332-24).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

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

Les haies repérées au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

ARTICLE U/14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE U/ 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE U/ 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 en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

ARTICLE Ub 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.

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

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

Le stationnement de caravanes 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 d'abris de jardin, garages 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.

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

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

Le stationnement « en garage mort » de caravanes et de résidence mobile de loisirs dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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 et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

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.

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 par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de hallage et de marchepied.

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

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 dehors des zones relevant d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise.

Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration ou de dispersion sont à privilégier.

Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

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.

Pour les effluents nocifs, un prétraitement sera imposé.

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).

ARTICLE Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 3 m de l'emprise des voies.

Toutefois une implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique

ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (principales ou dépendances), 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 3 mètres.

Toutefois et pour les lotissements ou groupes d'habitations autorisés dans le cadre d'un plan d'ensemble, cette distance peut être réduite dans le cas où les constructions ne comportent pas de ouvertures offrant des vues directes sur les fonds voisins.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout sans pouvoir être inférieure à 4 m.

ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

L'emprise au sol des dépendances est limitée à 50 m² y compris l'existant.

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE 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	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	
Dépendances	Pas de règle	5.00m	Pas de règle

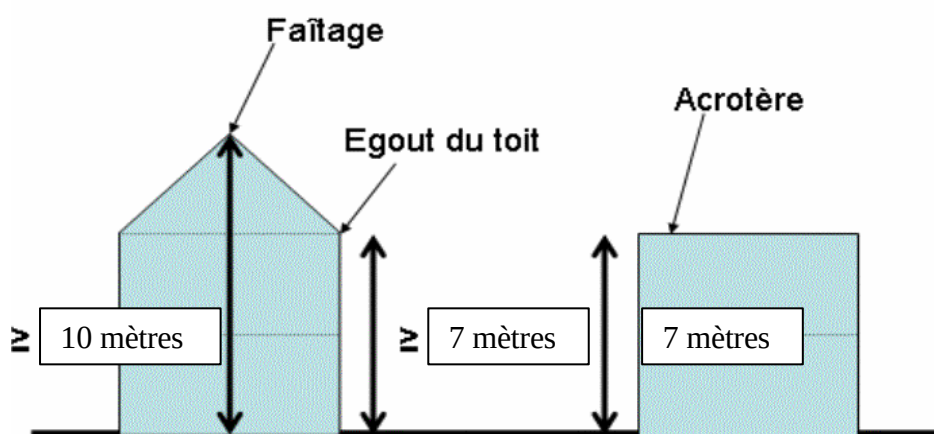
Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser la hauteur de la construction avec celles des constructions voisines.

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.

Exemples pour les constructions individuelles :



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

11.1 Aspect des constructions :

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

11.2 Toitures

Les constructions en tôle sont interdites.

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 sup à 50 cm.
- Les parpaings apparents.
- Les claustras.
- Les palplanches
- Les fils non doublés d'une haie
- Les filets et brandes de plastique

La hauteur maximale est fixée à 1.50 m

Sur les limites séparatives :

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non d'une hauteur sup à 50 cm.
- Les parpaings apparents.
- Les palplanches
- Les fils non doublés d'une haie
- Les filets et brandes de plastique
-

La hauteur maximale est fixée à 1.80 m

11.4 Eléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU

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.

Les constructions identifiées au PLU au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU sont soumises au permis de démolir.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 2 du règlement page 108).

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 du règlement page 104).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet, ou dans l'environnement immédiat

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m/200m 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 PLANTATIONS

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les opérations comportant plus de 5 logements/doivent obligatoirement comporter des espaces communs de qualité, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...)).

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, permis groupé), les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération.

Ils devront :

- être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents
- et pourront :

- être constitutifs d'un maillage de liaisons douces,
- intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des accès et des aires de stationnement doivent être plantés et/ou aménagés et entretenus en espaces verts.

Les haies et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

ARTICLE Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

ARTICLE Ub 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur en matière de consommation passive et d'économie d'énergie (réglementation thermique en vigueur).

ARTICLE Ub 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'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 conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme.

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

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,

La zone Ui 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 Ui 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2,

La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

Les résidences mobiles de loisirs,

Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées

Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,

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

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

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 35 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.

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 et téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité basse tension et de téléphone devront 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

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise.

Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration ou de dispersion sont à privilégier.

Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, après qu'une étude spécifique ait montré l'incapacité du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

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

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 10 m de la limite de l'emprise des voies.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

ARTICLE Ui 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative.
- soit en retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

En cas d'implantation en limite séparative, il sera réalisé un mur coupe feu.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ui 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités est fixée à 12 m au point le plus haut

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comprenant des impératifs techniques particuliers.

ARTICLE Ui 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -PROTECTION DES ELEMENTS 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 autorisation préalable dans les conditions au 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m, elles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois.

Une hauteur plus importante pourra être autorisée en cas de besoins techniques justifiés liés à la surveillance et à la sécurité du site

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 en matière de stationnement.

ARTICLE Ui 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations d'essences locales seront réalisées en accompagnement des dépôts et installations pouvant provoquer des nuisances.

En outre, des écrans boisés d'arbres de haute tige devront être réalisés sur l'unité foncière afin de limiter l'impact visuel, voire auditif, des constructions.

Les haies repérées au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

ARTICLE Ui 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE Ui 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ui 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

5 ZONE Uc

La zone Uc est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Ce sont des secteurs urbanisés situés au sein du territoire communal.

ARTICLE Uc 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.

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

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

Le stationnement de caravanes 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 d'abris de jardin, garages avant la réalisation de la construction principale.

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

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

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

ARTICLE Uc 3 VOIRIE ET ACCES

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.

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 ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de hallage et de marchepied.

ARTICLE Uc 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

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.

Toutefois, un raccordement aérien sera autorisé si les conditions ne sont pas toutes réunies pour ce faire (contrainte de réseau, nature du sous-sol, ...etc).

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise.

Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration ou de dispersion sont à privilégier.

Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, après qu'une étude spécifique ait montré

l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

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.

Pour les effluents nocifs, un prétraitement sera imposé.

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).

ARTICLE Uc 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- soit en recul de 3 m minimum par rapport aux voies, aux emprises publiques
-

Toutefois une implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique

ARTICLE U_c 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (principales ou dépendances), 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 3 mètres.

Toutefois et pour les lotissements ou groupes d'habitations autorisés dans le cadre d'un plan d'ensemble, cette distance peut être réduite dans le cas où les constructions ne comportent pas de ouvertures offrant des vues directes sur les fonds voisins.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout sans pouvoir être inférieure à 4 m.

ARTICLE U_c 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

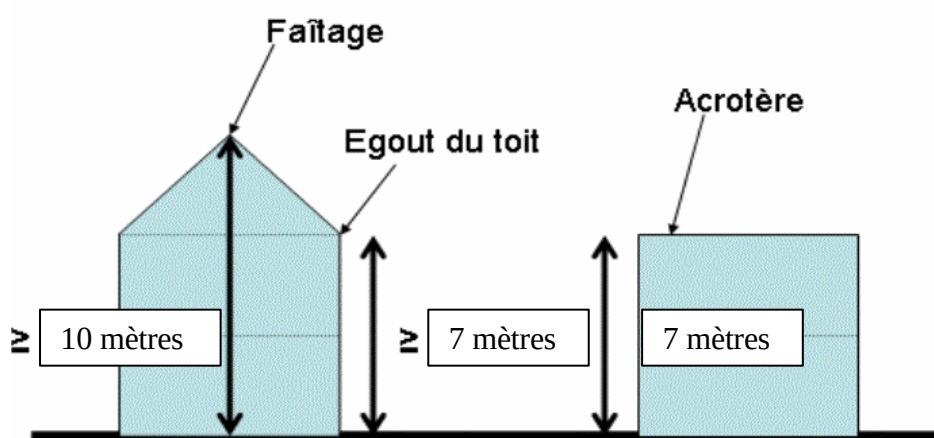
L'emprise au sol des dépendances est limitée à 50 m².

ARTICLE U_c 10 HAUTEUR MAXIMALE 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	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	
Dépendances	Pas de règle	5.00m	Pas de règle

Exemples pour les constructions individuelles :



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

11.1 Aspect des constructions :

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

11.2 Clôtures

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

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 sup à 50 cm.
- Les parpaings apparents.
- Les claustras.
- Les palplanches
- Les fils non doublés d'une haie
- Les filets et brandes de plastique

La hauteur maximale est fixée à 1.50 m

Sur les limites séparatives :

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non d'une hauteur sup à 50 cm.
- Les parpaings apparents.
- Les palplanches
- Les fils non doublés d'une haie
- Les filets et brandes de plastique
-

La hauteur maximale est fixée à 1.80 m

11.3 Eléments de paysage (bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU)

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.

Les constructions identifiées au PLU au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU sont soumis au permis de démolir.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 2 du règlement page 108).

ARTICLE Uc 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.

L'annexe n° 1 du présent règlement (page 104) fixe les normes applicables.

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

Les haies et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

ARTICLE Uc 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Uc 15 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur en matière de consommation passive et d'économie d'énergie (réglementation thermique en vigueur).

ARTICLE Uc 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'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 conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme.

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

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1 ZONE 1 AUb

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

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (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'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

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

ARTICLE 1 AUb 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.

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

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

Le stationnement de caravanes 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 d'abris de jardin, garages 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.

ARTICLE 1 AUB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage principal 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,
- les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUB 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 et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

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.

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 hallage et de marchepied.

ARTICLE 1 AUb 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

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.

Pour les effluents nocifs, un prétraitement sera imposé.

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 habitants sont encouragés à récupérer les eaux de pluie via un système de collecte individuel (citerne...).

ARTICLE 1 AUb 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 3 m de l'emprise des voies.

Toutefois une implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble.

ARTICLE 1 AUb 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (principales, dépendances), 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 3 mètres.

Toutefois pour les lotissements ou groupes d'habitations autorisés dans le cadre d'un plan d'ensemble, cette distance peut être réduite dans le cas où les constructions ne comportent pas d'ouvertures offrant des vues directes sur les fonds voisins.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 4 m.

ARTICLE 1 AUb 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

L'emprise au sol des dépendances est limitée à 50 m² y compris l'existant.

ARTICLE 1 AUB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

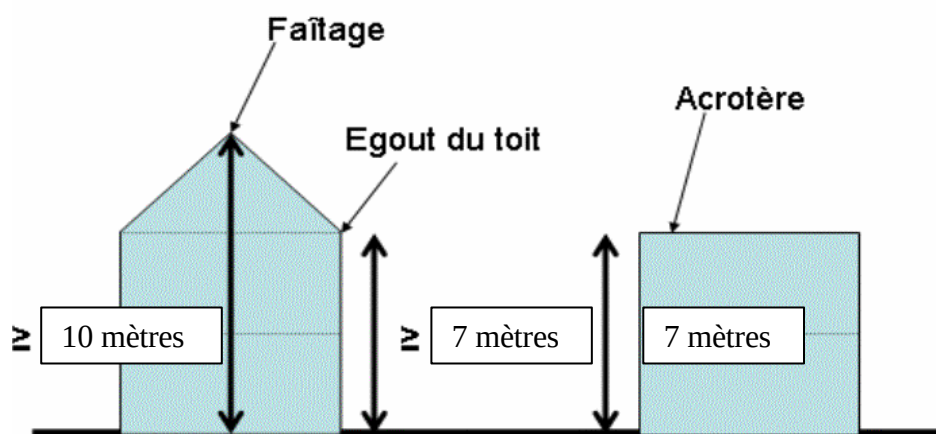
	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Logements individuels	7.00 m	10.00 m	7.00m
Logements collectifs	R + 2 + combles	R + 2 + combles	R + 2 + combles
Autres constructions		10 m	
Dépendances	Pas de règle	5.00m	Pas de règle

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.
Exemple pour les constructions individuelles :



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

11.1 Aspect des constructions :

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.

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.

11.2 Toitures

Les constructions en tôle sont interdites.

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 sup à 50 cm.
- 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 sup à 50 cm.
- 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 au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU

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

ARTICLE 1 AUB 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 du règlement page 104).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet, ou dans l'environnement immédiat

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

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

ARTICLE 1 AUB 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les opérations comportant plus de 5 logements/doivent obligatoirement comporter des espaces communs de qualité, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...)).

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, permis groupé), les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération.

Ils devront :

- être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront :
- être constitutifs d'un maillage de liaisons douces,
- intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des accès et des aires de stationnement doivent être plantés et/ou aménagés et entretenus en espaces verts.

Les haies repérées au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire).

ARTICLE 1 AUB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

ARTICLE 1 AUB 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur en matière de consommation passive et d'économie d'énergie (réglementation thermique en vigueur).

ARTICLE 1 AUB 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'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 conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme.

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

2 ZONE 1 AU/

Les zones 1 AU/ correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune affectés aux activités sportives, de loisirs, de tourisme et d'hébergement de plein air.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (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'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD.

ARTICLE 1 AU/ 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 1 AU/ 2,

Les parcs résidentiels de loisirs,

Les résidences mobiles de loisirs,

Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,

ARTICLE 1 AU/ 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 1 AU/ 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 1 AU/ 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 seront réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage lorsque le réseau existant est souterrain.

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées

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.

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 1 AU/ 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées en retrait de 1m minimum.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1 AU /9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1 AU /10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

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.

ARTICLE 1 AU/ 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 du règlement page 104).

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme (articles R 332-17 à R 332-24).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

ARTICLE 1 AU/ 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1 AU/ 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1 AU/ 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1 AU/ 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

3 ZONE 2 AUc

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

ARTICLE 2 AUc 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2 AUc 2.

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

Sont autorisées dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins urbaines :

Les travaux liés à la viabilisation de la zone et au passage des différents réseaux ainsi que les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

ARTICLE 2 AUc 3 à 16

Sans objet

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

1 ZONE A

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

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone « A » comprend deux sous secteurs dénommés:

- Azh délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE Vilaine
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toute construction et installations y sont interdites

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 l'exploitation agricole

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.

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

1.2 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 A2 ;

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 A2 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 zone Ab sont interdits

Toutes constructions et installations nouvelles.

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

2.1 CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, AQUACOLES, AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

2.1.1 Création du logement de fonction

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sera autorisée.

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.

- il ne sera autorisé qu'un seul logement de fonction par site d'exploitation nécessitant une présence permanente au regard de la nature et de la taille de la production et de son importance.

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 cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.
- En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (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,

2.1.2 Création d'un local de permanence

Le local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité sous réserve que le local soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas 35 m²

Ce local de permanence ne peut être en aucun cas un logement de fonction.

2.1.3 Création de nouveaux bâtiments agricoles et nouvelles installations agricoles

Les nouvelles constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Ah, Ar et Nr.

Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale)

2.1.4 Le changement de destination

Les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique du règlement nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve :

- que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...)
- 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,

-que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

2.2 Constructions autorisées en zone Azh

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 à démontrer.

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 :

- a. 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,
- b. 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.

ARTICLE A 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.

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.

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.

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 basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

4.3 Assainissement

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise.

Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration ou de dispersion sont à privilégier.

Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, après qu'une étude spécifique ait montré l'incapacité du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6.1 Implantation par rapport aux routes départementales

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 autorisés 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).

6.2 Implantation par rapport aux autres voies

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.

6.3 Implantation par rapport aux cours d'eau

A proximité des cours d'eau repérés au plan de zonage, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter une marge d'isolement de 35 m minimum.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront en retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale du local de gardiennage est fixée à 35 m²

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des logements de fonction est fixée à :

- 8 m à l'égout du toit
- 6 m à l'acrotère
- 10 m au faîtage ou au point le plus haut

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 projetée.

La hauteur des bâtiments et installations agricoles est limitée à 12 m au point le plus haut excepté les silos dont la hauteur est limitée à 20 m au point le plus haut.

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 ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

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, 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.

11.1 Architecture

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

11.2 Clôtures

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

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton, et panneaux plastiques.

11.3 Éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU

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.

Les constructions identifiées au PLU au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU sont soumises au permis de démolir.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 2 du règlement page 108).

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.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1 du règlement page 104).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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 demandes de défrichements sont irrecevables
- Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R.421-23, R.421-28 du CU.

Les haies et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.
Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

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 règles particulières

ARTICLE A 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE A 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles particulières

2 ZONE Ah

La zone Ah peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Cette zone présente et rend possible les activités artisanales tant qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'habitat (nuisances sonores, olfactive, visuelle).

ARTICLE Ah 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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, à l'exception des cas visés à l'article Ah 2,

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

Le stationnement de caravanes 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.

Les habitations légères de loisirs.

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

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

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,

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,

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

Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site

- Les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances.
- les constructions à usage hôtelier et/ou restauration.

ARTICLE Ah 3 VOIRIE ET ACCES

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

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 sur fonds voisin.

Ces accès devront 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 Electricité, téléphone

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

Toutefois, un raccordement aérien sera autorisé si les conditions ne sont pas toutes réunies pour ce faire (contrainte de réseau, nature du sous-sol, ...etc).

4.3 Assainissement

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise.

Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration ou de dispersion sont à privilégier.

Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

ARTICLE Ah 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

6.1 Par rapport aux routes départementales

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

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Ah 2. 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).

6.2 Par rapport aux autres voies

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en limite des voies et emprises publiques
- soit en recul de 5 m minimum par rapport aux voies, aux emprises publiques

Toutefois, dans le cas de constructions contigües 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 extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique

6.3 Implantation par rapport aux cours d'eau

A proximité des cours d'eau repérés au plan de zonage, des sources, des puits, les nouvelles constructions doivent respecter une marge d'isolement de 35 m minimum.

ARTICLE Ah 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m ou 3 m en cas d'ouverture (s)

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

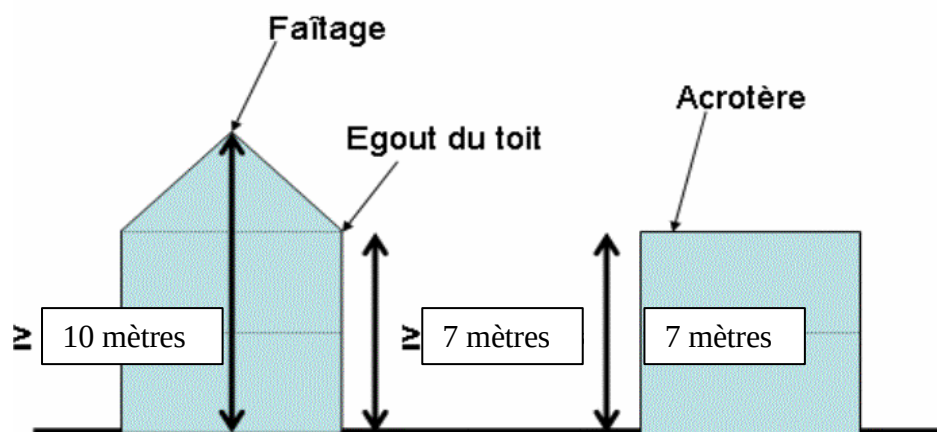
ARTICLE Ah 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des dépendances est limitée à 50 m².

ARTICLE Ah 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

	EGOUT DE TOI- TURE	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	7.00 m
Dépendances	Pas de règle	5.00m	4.00 m

Exemples pour les logements individuels



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

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 et de haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

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 sup à 50 cm.
- Les parpaings apparents.
- Les claustras.
- Les palplanches
- Les fils non doublés d'une haie
- Les filets et brandes de plastique

La hauteur maximale est fixée à 1.50 m

Sur les limites séparatives :

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non d'une hauteur sup à 50 cm.
- Les parpaings apparents.
- Les palplanches
- Les fils non doublés d'une haie
- Les filets et brandes de plastique
-

La hauteur maximale est fixée à 1.80 m

11.3 Eléments de paysage (bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU)

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

Les constructions identifiées au PLU au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU sont soumis au permis de démolir.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 2 du règlement page 108).

ARTICLE Ah 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.

L'annexe n° 1 du présent règlement (page 104) fixe les normes applicables.

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

Les haies et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

ARTICLE Ah 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ah 15 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur en matière de consommation passive et d'économie d'énergie (réglementation thermique en vigueur).

ARTICLE Ah 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

3 ZONE Ar

La zone Ar est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....). Cette zone présente et rend possible les activités artisanales tant qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'habitat (nuisances sonores, olfactive, visuelle).

La zone Ar 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 Ar 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules,

Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ar 2,

Toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Ar 2,

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

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

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

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

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

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 l'intérêt collectif,

La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à condition que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

Le changement de destination des bâtiments existants et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir :

- une structure en bon état
- être situés à plus de 100 m de tout bâtiment et installations relevant d'une exploitation agricole en activité et générant un périmètre sanitaire

L'extension mesurée (définie à l'article Ar 9) des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal.

Les dépendances

La réalisation d'abris simples pour les animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

ARTICLE Ar 3 VOIRIE ET ACCES

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

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

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

ARTICLE Ar 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

Toute construction 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.

4.2 Electricité, téléphone

La commune souhaite que les extensions de réseaux d'électricité et téléphone soient réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération en souterrain, ainsi que le raccordement des particuliers. Toutefois, un raccordement aérien sera autorisé si les conditions ne sont pas toutes réunies pour ce faire (contrainte de réseau, nature du sous sol, ...etc).

4.3 Assainissement

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise.

Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration ou de dispersion sont à privilégier.

Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, après qu'une étude spécifique ait montré l'incapacité du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

ARTICLE Ar 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

6.1 Par rapport aux routes départementales

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

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Ar 2. 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).

6.2 Par rapport aux autres voies

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en limite des voies et emprises publiques
- soit en recul de 5 m minimum par rapport à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques

Toutefois, dans le cas de constructions contigües construits 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 extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique

6.3 Implantation par rapport aux cours d'eau

A proximité des cours d'eau repérés au plan de zonage, des sources, des puits, les constructions d'élevage doivent respecter une marge d'isolement de 35 m minimum.

ARTICLE Ar 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m ou 3 m en cas d'ouverture (s)

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

Sans objet.

ARTICLE Ar 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 50 m²

L'emprise au sol des dépendances et abris pour animaux est limitée à 50 m²

ARTICLE Ar 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

	EGOUT DE TOI- TURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Habitations	7.00 m	10.00 m	7.00m
Autres constructions		10 m	7 m
Dépendances	Pas de règle	5 m	4 m

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

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 Ar2 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 et de haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

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 sup à 50 cm.
- Les parpaings apparents.
- Les claustras.
- Les palplanches
- Les fils non doublés d'une haie
- Les filets et brandes de plastique

La hauteur maximale est fixée à 1.50 m

Sur les limites séparatives :

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non d'une hauteur sup à 50 cm.
- Les parpaings apparents.
- Les palplanches
- Les fils non doublés d'une haie
- Les filets et brandes de plastique
-

La hauteur maximale est fixée à 1.80 m

11.3 Eléments de paysage (bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU)

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.

Les constructions identifiées au PLU au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU sont soumises au permis de démolir.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 2 du règlement page 108).

ARTICLE Ar 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.

L'annexe n° 1 du présent règlement (page 104) fixe les normes applicables.

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

Les haies et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

ARTICLE Ar 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ar 15 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ar 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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 secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **NZh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE Vilaine.
- **Nvi** délimitant une aire d'accueil grand passage pour les gens du voyage
- **Nc** délimitant les parties du territoire affectées aux activités de carrière
- **Np** délimitant les parties du territoire accueillant une activité nautique

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

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 Na2,

Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,

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

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

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

La construction d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

1.2 En secteur NZh

Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 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 Nv

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 Na2 et Nv2.

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,

La construction d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

1.4 En secteur Nc

Toute construction ou installation autres que celles visées à l'article Nc2

1.5 En secteur Np

Toute construction ou installation autres que celles visées à l'article Np2

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

2.1 En secteur Na:

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, 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 constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière

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

La réalisation d'abris simples pour les animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

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

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 à démontrer,

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 Nvi

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement d'un terrain d'accueil grand passage pour les gens du voyage.

2.4 En secteur Nc

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.

2.5 En secteur Np

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, sont autorisées : les constructions et installations nécessaires à la création ou à l'extension d'une halte nautique.

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 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.

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

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.

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

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

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.

4.2 Electricité, téléphone

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

4.3 Assainissement

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise.

Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration ou de dispersion sont à privilégier.

Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, après qu'une étude spécifique ait montré l'aptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 Implantation par rapport aux routes départementales

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 autorisés 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).

6.2 Implantation par rapport aux autres voies

Les constructions doivent être implantées à au moins 1 m par rapport à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques

6.3 Implantation par rapport aux cours d'eau

A proximité des cours d'eau repérés au plan de zonage, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter une marge d'isolement de 35 m minimum.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront en retrait de 1 m minimum de la limite séparative

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale cumulée des abris pour animaux est fixée à 30 m²

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des abris pour animaux est fixée à 3.5 m au point le plus haut

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

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 ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Clôtures :

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

Sont interdits les clôtures en parpaings, ciment, briques, laissés apparents, les plaques de béton, les filets et brandes plastiques.

11.3 Eléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU

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.

11.4 Rénovation des constructions anciennes

Les constructions identifiées au PLU au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU sont soumises au permis de démolir.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 2 du règlement page 108).

ARTICLE N 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

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 demandes de défrichements sont irrecevables
- Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R.421-23, R.421-28 du CU.

Les haies et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE N 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

2 - ZONE Nr

La zone Nr est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....). Cette zone présente et rend possible les activités artisanales tant qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'habitat (nuisances sonores, olfactive, visuelle).

ARTICLE Nr 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules,

Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,

Toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,

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

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

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

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

La construction de support d'antennes.

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

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 l'intérêt collectif,

La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à condition que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

Le changement de destination des bâtiments existants et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir :

- une structure en bon état
- être situés à plus de 100 m de tout bâtiment et installations relevant d'une exploitation agricole en activité et générant un périmètre sanitaire

L'extension mesurée (définie à l'article Nr 9) des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal.

Les dépendances

La réalisation d'abris simples pour les animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

ARTICLE Nr 3 VOIRIE ET ACCES

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

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

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

ARTICLE Nr 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

Toute construction 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.

4.2 Electricité, téléphone

La commune souhaite que les extensions de réseaux d'électricité et téléphone soient réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération, en souterrain, ainsi que le raccordement des particuliers. Toutefois, un raccordement aérien sera autorisé si les conditions ne sont pas toutes réunies pour ce faire (contrainte de réseau, nature du sous sol, ...etc).

4.3 Assainissement

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise.

Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration ou de dispersion sont à privilégier.

Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

ARTICLE Nr 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en limite des voies et emprises publiques
- soit en recul de 5 m minimum par rapport à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques

Toutefois, dans le cas de constructions contigües construits 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 extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique

6.2 Implantation par rapport aux cours d'eau

A proximité des cours d'eau repérés au plan de zonage, des sources, des puits, les constructions d'élevage doivent respecter une marge d'isolement de 35 m minimum.

ARTICLE Nr 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m ou 3 m en cas d'ouverture (s)

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

Sans objet.

ARTICLE Nr 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 50 m²

L'emprise au sol des bâtiments dépendances et abris pour animaux est limitée à 50 m²

ARTICLE Nr 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

	EGOUT DE TOI- TURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Habitations	7.00 m	10.00 m	7.00m
Autres constructions		10 m	7 m
Dépendances	Pas de règle	5 m	4 m

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

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 Nr 2 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 et de haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

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 sup à 50 cm.
- Les parpaings apparents.
- Les claustras.
- Les palplanches
- Les fils non doublés d'une haie
- Les filets et brandes de plastique

La hauteur maximale est fixée à 1.50 m

Sur les limites séparatives :

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non d'une hauteur sup à 50 cm.
- Les parpaings apparents.
- Les palplanches
- Les fils non doublés d'une haie
- Les filets et brandes de plastique

- La hauteur maximale est fixée à 1.80 m

11.3 Eléments de paysage (bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU)

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.

11.4 Rénovation des constructions anciennes

Les constructions identifiées au PLU au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU sont soumises au permis de démolir.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 2 du règlement page 108).

ARTICLE Nr 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.

L'annexe n° 1 du présent règlement (page 104) fixe les normes applicables.

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

Les haies et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

ARTICLE Nr 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Nr 15 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Nr 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

3 ZONE N/

La zone N/ peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

ARTICLE N/ 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article N/ 2,

L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,

La construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé,

L'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.

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

La construction de champs photovoltaïques.

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

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :

L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...)

Les résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs

L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,

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, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

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

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.

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.

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

ARTICLE N° 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

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.

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimentée en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Electricité, téléphone

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

4.3 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, 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.

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.

ARTICLE N° 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

6.1 Implantation par rapport aux routes départementales

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 autorisés 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).

6.2 Implantation par rapport aux autres voies

Les constructions doivent être implantées à au moins 1 m par rapport à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques

ARTICLE N° 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions s'implanteront en retrait de 1 m minimum des limites séparatives

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

Sans objet.

ARTICLE N° 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE N° 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

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

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 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.

11.3 Éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU

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 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 1 du présent règlement fixe les normes applicables (page 104).

ARTICLE N° 13 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 au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

ARTICLE N° 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE N° 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE N° 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles particulières

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

1 - Règles relatives aux véhicules motorisés

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
☐ Habitat collectif : ☐ Habitat individuel ☐ Foyer de personnes âgées ☐ Résidences de tourisme	- 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 250m² de surface de plancher - Pour les deux roues motorisées, 1m² par logement réalisé dans le bâtiment. - 2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel. - 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir. - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + 1 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 123-1-13 du code de l'urbanisme).	- 1 place par logement

ACTIVITES	
☐ Etablissement industriel ou artisanal / entrepôts - Moins de 500 m² - Plus de 500 m²	30 % de la surface de plancher Minimum de 30% de la surface de plancher pour les 500 premiers m ² puis gestion en fonction de l'activité.
☐ 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 m ² de surface de vente -maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places pour 100m ² de surface de vente réalisée
☐ Bureau et services	60 % de la surface de plancher
☐ Hôtel-restaurant	- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
☐ Etablissement d'enseignement du 1 ^{er} degré	1 place par classe
☐ Etablissement d'enseignement du 2 ^{ème} degré	2 places par classe
☐ Etablissement hospitalier et clinique	100 % de la surface de plancher
☐ Piscine - Patinoire	50 % de la surface de plancher
☐ Stade - Terrain de sports	10 % de la surface du terrain
☐ Salle de spectacle, de réunions	1 place pour 5 personnes assises
☐ Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises

☐ Cinéma	1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme
☐ Autres lieux recevant du public	50 % de la surface de plancher Nota : des places pour les 2 roues motorisées pourront être prévues

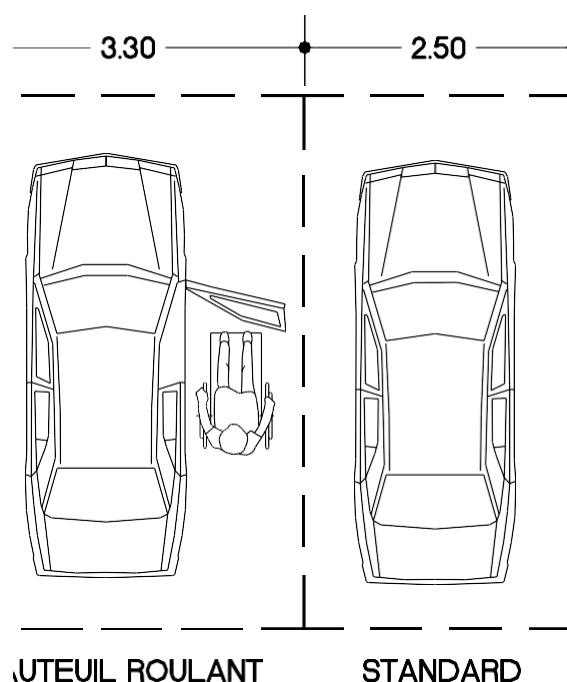
I INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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.



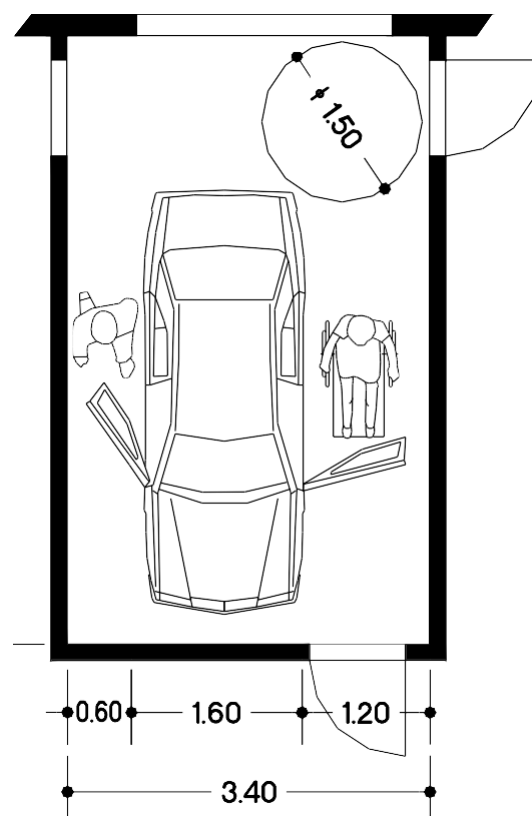
II INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

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.

III 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 côté 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.

2 Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les 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 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m ² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² .
☐ Construction de bâtiment à usage principal de bureaux	- 1,5 % de la surface de plancher

VI. 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, des constructions anciennes sont identifiées au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de démolition est soumis à une demande de permis de démolir.

Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra 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

Si une construction nouvelle jouxte un bâti identifié, la construction nouvelle devra être en harmonie avec le bâti ancien.

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 "pignonnet", des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles voisines.

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.