

→ COMMUNE DE SAINTE-MARIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

5



Règlement

→ Dossier d'approbation

	Prescrite	Projet arrêté	Approbation
Révision POS	Le 22 novembre 2011	Le 20 juin 2013	Le 24 avril 2014



Sommaire

I. NOTE LIMINAIRE	11
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	11
2 ORGANISATION DU REGLEMENT	11
2.1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	11
2.2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	11
2.3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.....	11
3 PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	12
4 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	14
4.1 Les zones urbaines dites « zones U ».....	14
4.2 Les zones à urbaniser dites « zones AU »	14
4.3 Les zones agricoles dites « zones A »	15
4.4 Les zones naturelles et forestières dites « zones N »	15
5 REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE.....	16
5.1 Archéologie	16
5.2 Ouvrages spécifiques.....	16
5.3 Clôtures.....	17
5.4 Espaces boisés classés et éléments répertoriés.....	17
5.5 Marges de recul.....	17
5.6 Inventaire des zones humides et des cours d'eau.....	18
5.7 Permis de démolir	19
6 GRANDES DEFINITIONS	19
6.1 La surface de plancher	19
6.2 La hauteur maximale	19
6.3 Lotissements anciens.....	19
6.4 Opérations groupées.....	19
6.5 Unité foncière ou terrain	20
6.6 Fonds de terrain	20
6.7 Limites latérales	22
6.8 Voies ouvertes à la circulation.....	22
6.9 Bâtiments annexes.....	24
6.10 Extension.....	24
6.11 Activités existantes.....	24
6.12 Logements de fonction	24
6.13 Espaces libres communs.....	24
6.14 Constructions exonérés du respect des règles 3 à 16.....	24
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
1 ZONE UC	25
ARTICLE UC 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	25

ARTICLE UC 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	26
ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE	26
3.1 Accès.....	26
3.2 Voirie	26
ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	27
4.1 Eau potable	27
4.2 Assainissement	27
4.2.1 Eaux usées :	27
4.2.2 Eaux pluviales :	27
4.3 Réseau électrique	28
ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	28
ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	28
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	28
6.2 Règles alternatives	28
ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	28
7.1 Par rapport aux limites séparatives	28
7.2 Implantations différentes:	29
ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	29
ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	29
ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	29
ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	29
11.1 Aspect général du bâti.....	29
11.2 Bâti repéré au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU	30
11.3 Les clôtures	30
11.4 Les toitures.....	30
ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	31
12.1 Habitations collectives	31
12.2 Habitations individuelles	31
ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	31
ARTICLE UC 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	31
ARTICLE UC 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	32
ARTICLE UC 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	32
2 ZONE UL	33
ARTICLE UL 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	33
ARTICLE UL 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	33
ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE.....	33
3.1 Accès.....	33
3.2 Voirie	34

ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	34
4.1 Eau potable :	34
4.2 Assainissement :	34
4.2.1 Eaux usées :	34
4.2.2 Eaux pluviales :	34
ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	35
ARTICLE UL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	35
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	35
6.2 Règles alternatives	35
ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	35
7.1 Par rapport aux limites séparatives	35
7.2 Implantations différentes:	36
ARTICLE UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.	36
ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	36
ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	36
ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	36
ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	36
ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	36
ARTICLE UL 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	36
ARTICLE UL 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	37
ARTICLE UL 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	37
3 ZONE UE	38
ARTICLE UE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	38
ARTICLE UE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	39
2.1 Sont admises :	39
ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE.	39
3.1 Accès.....	39
3.2 Voirie	40
ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	40
4.1 Eau potable :	40
4.2 Assainissement :	40
4.2.1 Eaux usées :	40
4.2.2 Eaux pluviales :	41
4.3 Réseau électrique	41
ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	41
ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	41
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	41
6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :	42

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	42
7.1 Par rapport aux limites séparatives	42
7.2 Implantations différentes:	42
ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	42
ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	43
ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	43
ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	43
11.1 Aspect général du bâti.....	43
11.2 La végétation.....	44
11.3 Les clôtures	44
ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	44
12.1 Opérations d'ensemble.....	44
12.2 Habitations collectives	44
12.3 Habitations individuelles	45
12.4 Autres constructions	45
ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	45
ARTICLE UE 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	46
ARTICLE UE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	46
ARTICLE UE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	46
4 ZONE UA	47
ARTICLE UA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	47
ARTICLE UA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	47
ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE.	48
3.1 Accès.....	48
3.2 Voirie	48
ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	48
4.1 Eau potable :	48
4.2 Assainissement :	49
4.2.1 Eaux usées :	49
4.2.2 Eaux pluviales :	49
4.3 Réseaux électriques et de télécommunications	49
ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	50
ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	50
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	50
6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :	50
ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	51
ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	51
ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	51

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	51
ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	51
11.1 Aspect général du bâti.....	51
11.2 La végétation.....	52
11.3 Les clôtures	52
11.4 Expression des façades	52
11.5 Matériaux et couleurs	52
11.6 Publicité et enseignes	53
ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	53
ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	54
ARTICLE UA 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	54
ARTICLE UA 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	55
ARTICLE UA 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	55
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	56
1 ZONE 1 AUE	56
ARTICLE 1 AUE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	56
ARTICLE 1 AUE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	57
ARTICLE 1 AUE 3 ACCES ET VOIRIE.....	58
3.1 Accès.....	58
3.2 Voirie	58
ARTICLE 1 AUE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	59
4.1 Eau potable :	59
4.2 Assainissement :	59
4.2.1 Eaux usées :	59
4.2.2 Eaux pluviales :	59
4.3 Réseau électrique	59
ARTICLE 1 AUE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	59
ARTICLE 1 AUE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	60
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	60
6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :	60
ARTICLE 1 AUE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	60
7.1 Par rapport aux limites séparatives	60
7.2 Implantations différentes:	61
ARTICLE 1 AUE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	61
ARTICLE 1 AUE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	61
ARTICLE 1 AUE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	61
ARTICLE 1 AUE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	62
11.1 Aspect général du bâti.....	62
11.2 La végétation.....	62

11.3 Les clôtures	62
ARTICLE 1 AUE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	63
12.1 Opérations d'ensemble.....	63
12.2 Habitations collectives	63
12.3 Habitations individuelles	63
12.4 Autres constructions.....	63
ARTICLE 1 AUE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	63
ARTICLE 1 AUE 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	64
ARTICLE 1 AUE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	64
ARTICLE 1 AUE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	64
2 ZONE 2 AU	65
ARTICLE 2 AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	65
ARTICLE 2 AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES	65
ARTICLES 2 AU 3 à 16.....	65
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	66
1 ZONE N.....	66
ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	66
1.1 Il est interdit en zone N.....	66
ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	67
ARTICLES N 3 à 13	67
ARTICLE N 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	67
ARTICLES N 14 à 16	67
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	68
ZONE A.....	68
ARTICLE A 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	68
1.1 Il est interdit en zone A.....	68
1.2 Il est interdit en secteur Aa.....	69
ARTICLE A 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	69
2.1 Les installations agricoles et les bâtiments agricoles :	70
2.1.1 Création d'un nouveau siège agricole	70
2.1.2 Nouvelles installations agricoles et nouveaux bâtiments agricole.....	70
2.1.3 Extension des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants.....	70
2.1.4 Création de logements de fonction.....	71
2.1.5 Diversification de l'activité agricole	71
2.2 Autres constructions autorisées en zone A	72
2.3 En secteur Aa, il est autorisé.....	72
ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE.....	73
3.1 Accès.....	73

3.2 Voirie	73
ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	73
4.1 Eau potable :	73
4.2 Assainissement :	74
4.2.1 Eaux usées :	74
4.2.2 Eaux pluviales :	74
4.3 Réseau électrique	74
ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	74
ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	75
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	75
6.1.1 Implantations par rapport aux routes départementales.....	75
6.1.2 Pour les autres voies :	75
6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :	75
ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	76
7.1 Par rapport aux limites séparatives :	76
7.2 Implantations différentes:	76
ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	76
ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	76
ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	76
ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	77
11.1 Aspect général du bâti.....	77
11.2 Bâtiments techniques agricoles :	77
11.3 Extension de bâtiments existants et bâtiments annexes	78
11.4 Les clôtures	78
11.5 La végétation.....	78
11.6 Eléments de paysage :	78
ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	78
ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	79
13.1 Protection des boisements et des haies	79
13.2 Plantations.....	79
ARTICLE A 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	79
ARTICLE A 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	79
ARTICLE A 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	79
2 ZONE Ah	80
ARTICLE Ah 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	80
1 Sont interdits en toutes zones	80
ARTICLE Ah 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES	81
2.1 Les nouvelles habitations en zone Ah	81
2.2 Les constructions existantes en zone Ah	81

2.3 Le changement de destination en zone Ah	81
2.4 Autres constructions autorisées en zone Ah	82
2.5 Constructions autorisées en zone Aha.....	82
ARTICLE Ah 3 ACCES ET VOIRIE.....	82
3.1 Accès.....	82
3.2 Voirie	82
ARTICLE Ah 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	83
4.1 Eau potable :	83
4.2 Assainissement :	83
4.2.1 Eaux usées :	83
4.2.2 Eaux pluviales :	83
4.3 Réseau électrique	84
4.4 Réseau incendie.....	84
ARTICLE Ah 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	84
ARTICLE Ah 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	84
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	84
6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :	84
6.3 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau	85
ARTICLE Ah 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	85
7.1 Par rapport aux limites séparatives :	85
7.2 Implantations différentes:	85
ARTICLE Ah 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	85
ARTICLE Ah 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	85
ARTICLE Ah 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	86
ARTICLE Ah 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	86
11.1 Aspect général du bâti (zone Ah et Aha).....	86
11.2 La végétation (zone Ah et Aha).....	86
11.3 Les clôtures (zone Ah).....	87
11.4 Bâti repéré au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU (zone Ah)	87
11.5 Bâti ancien (petit patrimoine, bâti vernaculaire en pierre antérieur au XX siècle) (zone Ah)	87
ARTICLE Ah 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	88
ARTICLE Ah 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	88
ARTICLE Ah 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	89
ARTICLE Ah 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	89
ARTICLE Ah 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	89
3 ZONE Ar.....	90
ARTICLE Ar 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	90
ARTICLE Ar 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES	91

2.1 Les constructions existantes en zone Ar	91
2.2 Le changement de destination en zone Ar	91
2.3 Autres constructions autorisées en zone Ar	91
ARTICLE Ar 3 ACCES ET VOIRIE.....	92
3.1 Accès.....	92
3.2 Voirie	92
ARTICLE Ar 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	92
4.1 Eau potable :	92
4.2 Assainissement :	92
4.2.1 Eaux usées :	92
4.2.2 Eaux pluviales :	93
4.3 Réseau électrique	93
4.4 Réseau incendie.....	93
ARTICLE Ar 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	93
ARTICLE Ar 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	94
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile	94
6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :	94
6.3 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau	94
ARTICLE Ar 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	95
7.1 Par rapport aux limites séparatives :	95
7.2 Implantations différentes:	95
ARTICLE Ar 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	95
ARTICLE Ar 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	95
ARTICLE Ar 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	95
ARTICLE Ar 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	96
11.1 Aspect général du bâti.....	96
11.2 La végétation.....	96
11.3 Les clôtures	96
11.4 Bâti repéré au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU	96
11.5 Bâti ancien (petit patrimoine, bâti vernaculaire en pierre antérieur au XX siècle).....	97
ARTICLE Ar 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	97
ARTICLE Ar 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	97
ARTICLE Ar 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	97
ARTICLE Ar 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	98
ARTICLE Ar 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	98

I. NOTE LIMINAIRE

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Sainte-Marie.

2 ORGANISATION DU REGLEMENT

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant

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

- Article 1 : Les types d'occupation ou utilisation du sol interdits
- Article 2 : Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés mais soumis à des conditions spéciales

2.2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- article 3 : accès et voirie
- article 4 : desserte par les réseaux
- article 5 : caractéristiques des terrains
- article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers
- article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- article 9 : emprise au sol des constructions
- article 10 : hauteur maximale des constructions
- article 11 : aspect extérieur et clôtures
- article 12 : stationnement des véhicules
- article 13 : espaces libres et plantations

2.3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- article 14 : possibilités maximales d'occupation du sol
- article 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales

- article 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

La section 1 définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section 3 définit les densités.

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,...)
- des équipements existants

3 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
- 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 de la Vilaine Aval pris par arrêté préfectoral du 03 juillet 2012 et qui est reporté dans l'annexe n°10.
 - 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 Préemption Urbain,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- des zones du Droit de Préemption du Conseil Général sur les Espaces Naturels Sensibles (Marais de Gannedel)

4 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.

4.1 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.

4.2 Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

- les zones 1 AU immédiatement constructibles,
- les zones 2 AU constructibles après une modification ou une révision du PLU

4.3 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.

4.4 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.

5 REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

5.1 Archéologie

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- Tél. 02 99 84 59 00).

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 p is pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologiques, ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique, ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art.322-3-1 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites en cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »

5.2 Ouvrages spécifiques

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 (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...)

- _ et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

5.3 Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. En revanche, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme :

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article [L. 621-30](#) du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;*
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article [L. 123-1-5](#) ;*
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

5.4 Espaces boisés classés et éléments répertoriés

Les Espaces Boisés Classés à créer ou à conserver sont repérés au Plan de zonage du P.L.U. et sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme rappelées dans l'annexe 1 du présent règlement.

Les "éléments de paysage à protéger", identifiés sur le territoire de la commune en application de l'article L.123-1-5, 7ème du Code de l'Urbanisme, sont repérés au Plan de zonage du P.L.U.

Les destructions partielles ou totales des éléments de patrimoine ou de paysage protégés au titre de l'article L. 123-1-5, 7ème du Code sont soumis à permis de démolir, à déclaration préalable

5.5 Marges de recul

Sont interdits dans les marges de reculement portées au Plan de zonage :

- toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés.

Y sont autorisés :

- a) les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aire de repos...)
- b) les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)
- c) les réseaux d'intérêt public et leur support

d) l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement, sans décroché avançant vers la voie.

De plus, dans les marges de reculemement portées le long de la RD 177 classée route à grande circulation, en dehors des parties urbanisées telles que définies par les plans et/ou en dehors des secteurs où une étude particulière a défini les conditions d'une urbanisation de qualité :

- Sont autorisés les bâtiments d'exploitation agricole, constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, hangars, bâtiments d'élevage...) pour lesquels le recul est ramené à 5 mètres de l'alignement, à l'exclusion de la construction d'une habitation.
- Sont interdits, à l'exclusion des constructions et installations citées en a), b), c) et d), les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes.

5.6 Inventaire des zones humides et des cours d'eau

Les zones humides inventoriées ou pas doivent être protégées.

Sont interdits tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide, à la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration des continuités écologiques et ceux favorisant la biodiversité.

L'implantation des constructions se feront à minimum 5 mètres des cours d'eau recensés dans le PLU.

Les exhaussements et affouillements y sont interdits sauf ceux liés à un remédiation, ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue."

De même, tout aménagement ayant un impact sur une zone humide même si celle-ci n'est pas recensée au plan, peut relever d'une instruction au titre de la Loi sur l'eau et tous travaux non conformes s'exposent à une verbalisation des services de la police de l'eau.

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 01 octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

5.7 Permis de démolir

Le permis de démolir n'est applicable que sur :

- le bâti présent en zone UC identifié comme devant être protégé par le PLU en application de l'article L.123-1.5, 7 du Code de l'urbanisme
- le bâti identifié comme devant être protégé par le PLU en application de l'article L.123-1.5, 7 du Code de l'urbanisme
- le bâti situé dans le champ de visibilité d'un monument historique (Chapelle St d'Epileur et Moulin des Buttes St Julien commune de Renac)

6 GRANDES DEFINITIONS

6.1 La 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 du bâtiment après déductions des surfaces définies par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

6.2 La hauteur maximale

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

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

6.3 Lotissements anciens

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement des travaux d'un lotissement constaté dans les conditions du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir

6.4 Opérations groupées

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposée un permis de construire comportant ou non une division de terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines,

- l'emprise au sol est calculée globalement
- le COS s'applique au terrain de l'opération

6.5 Unité foncière ou terrain

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé.

Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

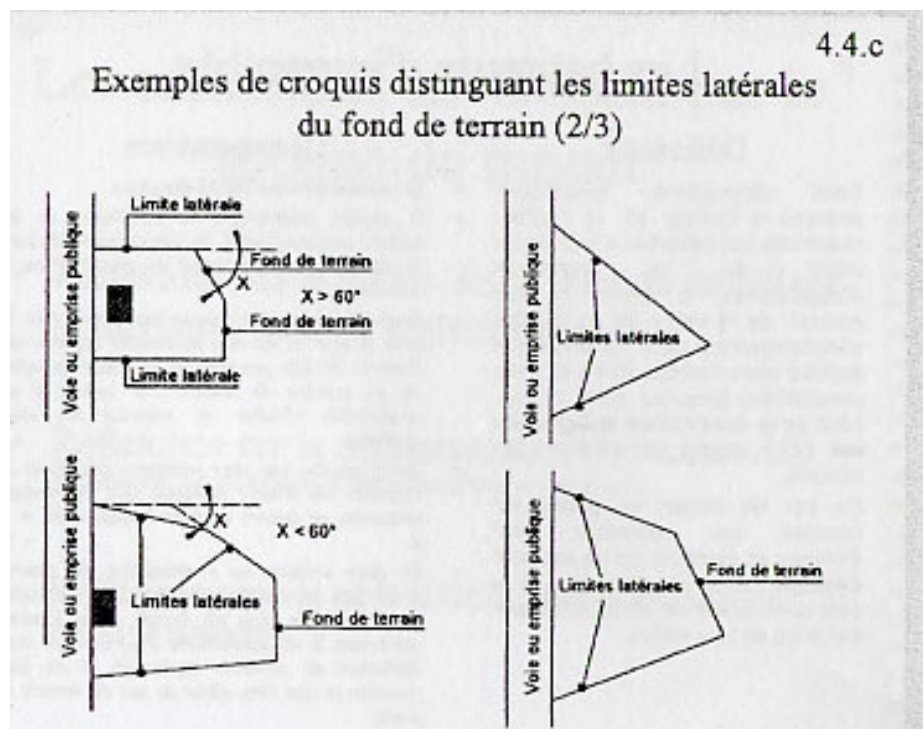
6.6 Fonds de terrain

Il s'agit des limites du terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles-ci ou présentant un angle supérieur à 60° par rapport à la perpendiculaire à la voie ou à l'emprise publique.

Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

Le fond de terrain et les limites latérales s'apprécient par rapport au terrain sur lequel est édifiée la construction.

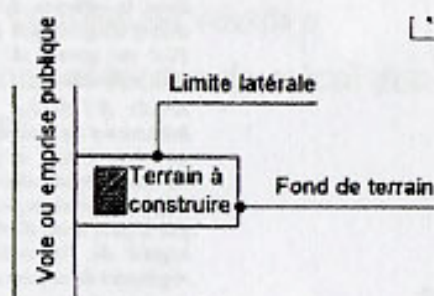
Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de voies, d'emprises publiques ou d'un terrain triangulaire, il n'existe pas de fonds de terrain.



4.4.b

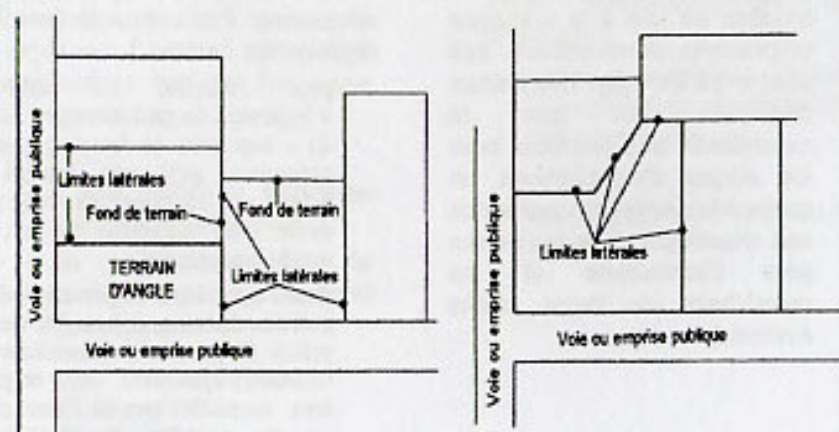
Exemples de croquis distinguant les limites latérales du fond de terrain (1/3)

Il faut noter que la qualification de la limite s'effectue toujours pour
le terrain où se situe le projet



4.4.d

Exemples de croquis distinguant les limites latérales du fond de terrain (3/3)



6.7 Limites latérales

Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

6.8 Voies ouvertes à la circulation

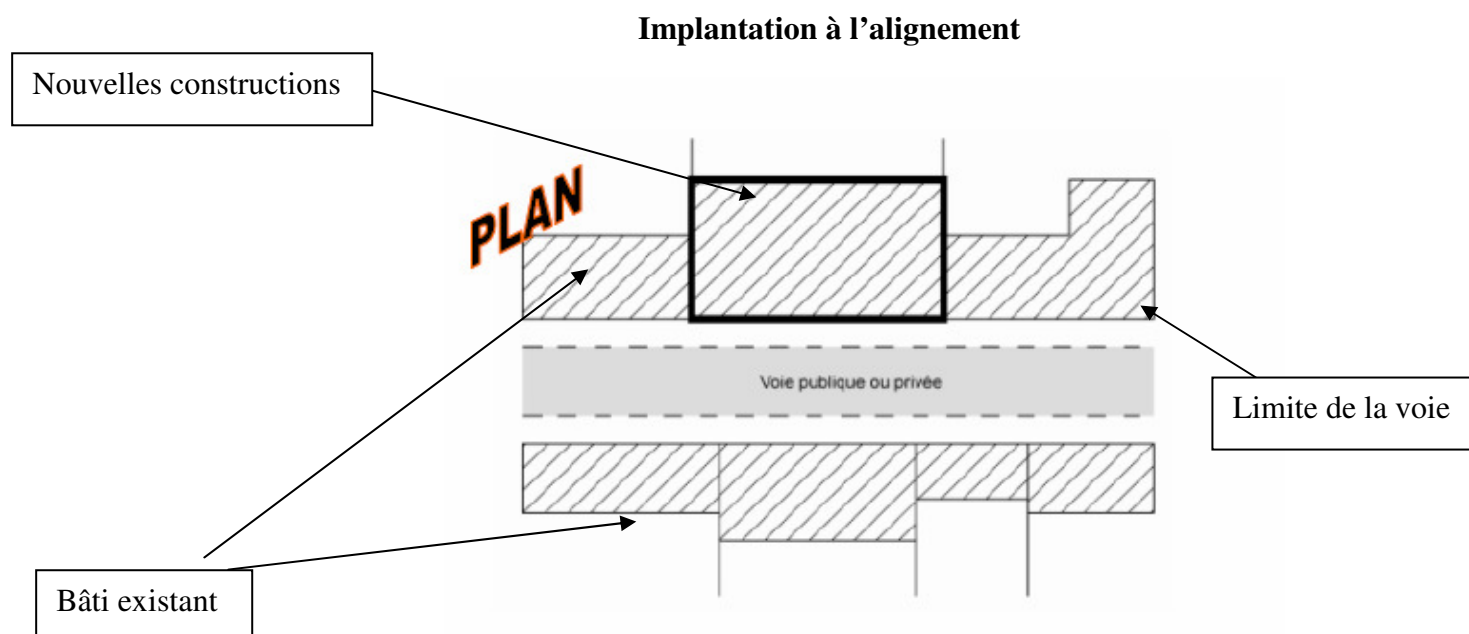
Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quelque soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation publique y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot.

Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que places, placettes, mail, cour urbaine...

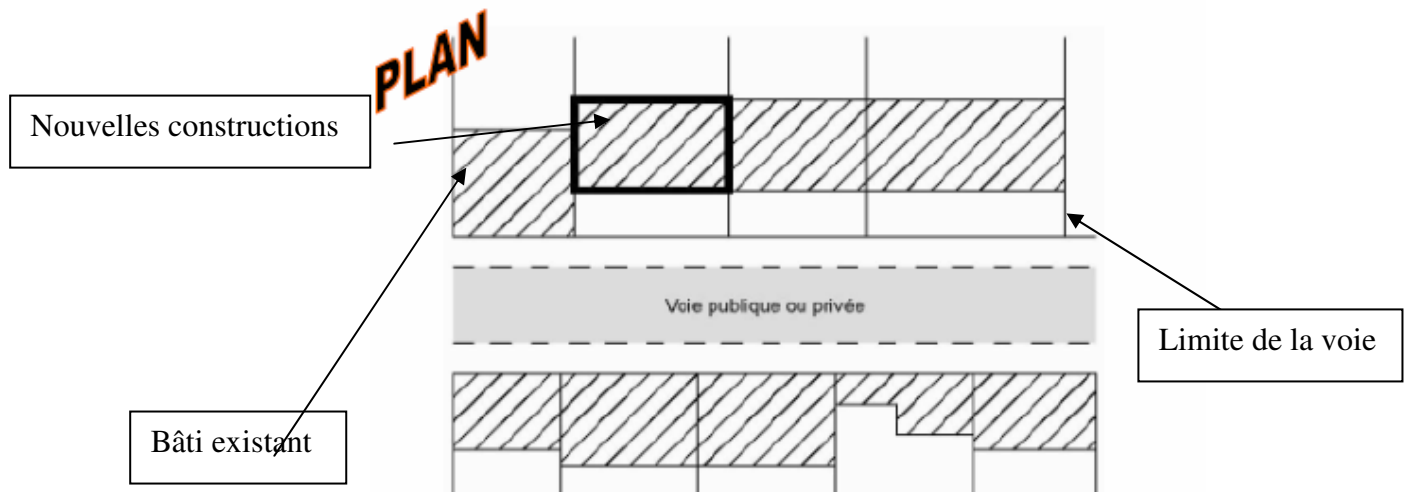
Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou des voies privées ayant un intérêt public ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre du code de l'urbanisme, conçues ou ouvertes à la circulation publique y compris celles réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7.

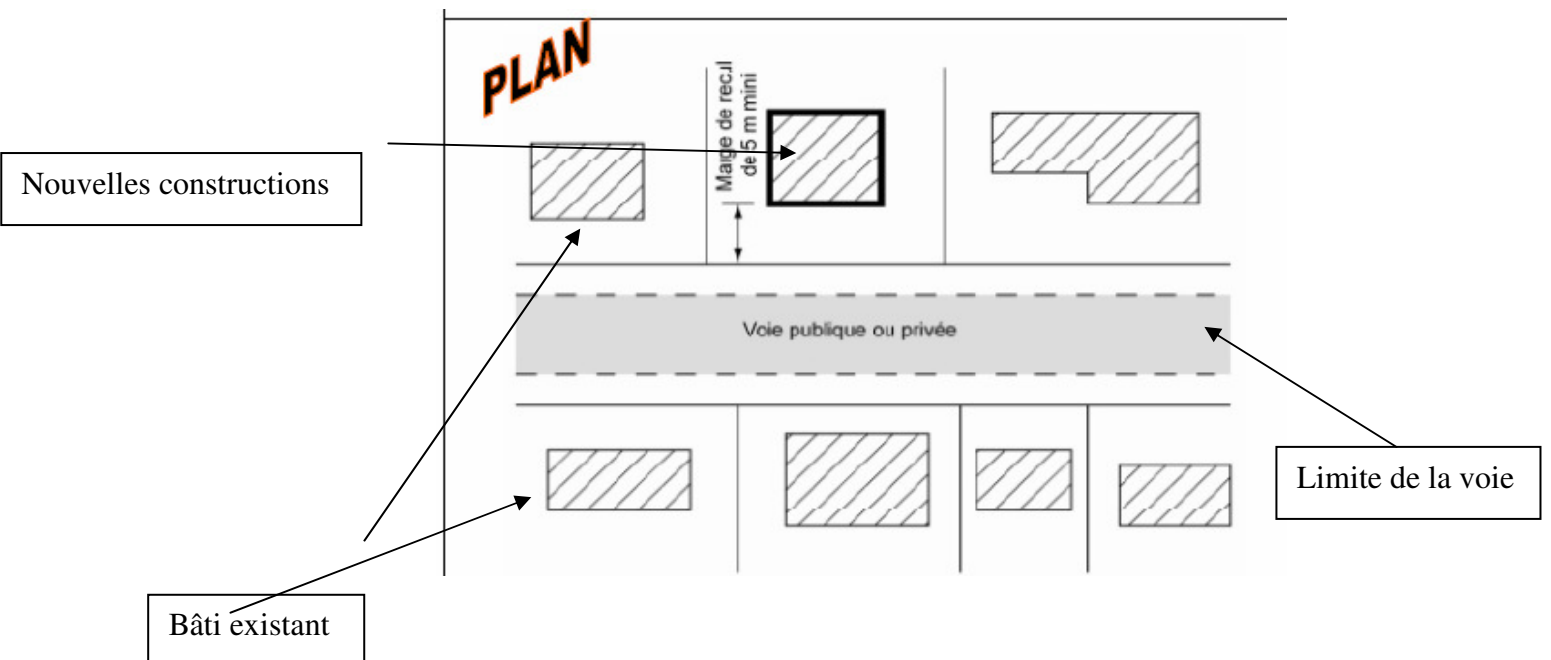
Exemples d'implantation par rapport à la voie :



Implantation en front de rue



Implantation en retrait



6.9 Bâtiments annexes

Sont considérés comme **bâtiments annexes**, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, **les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale** tels que remises, abris de jardin, garages, celliers... **implantés à l'écart de cette construction**

Les bâtiments accolés ou les extensions à la construction principale ne sont pas considérés comme un bâtiment annexe.

6.10 Extension

Est dénommée **extension** l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale mais **accolée** à celle-ci.

6.11 Activités existantes

Sont considérées comme activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production ou une surface de vente et pas uniquement le siège social.

6.12 Logements de fonction

La notion de logement de fonction est liée à la présence permanente pour le fonctionnement de l'activité ou le gardiennage des locaux d'activités.

6.13 Espaces libres communs

Les voiries, trottoirs et placettes de retournement ne sont pas compris dans les espaces libres communs.

6.14 Constructions exonérés du respect des règles 3 à 16

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13, 14, 15 et 16 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 16 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 16, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1 ZONE UC

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

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

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

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.

La création d'exploitations agricoles

Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.

Le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où se situe la résidence principale de l'utilisateur.

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

L'ouverture de toute carrière.

Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, les dépôts d'ordures et déchets de toute nature.

Les dépôts et stationnement de véhicules lourds soumis à autorisation.

L'édification de bâtiments annexes (abris de jardins, garages, ateliers...) avant la réalisation de la construction principale.

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

Les nouvelles habitations, les constructions à usage hôtelier, les constructions liées aux équipements collectifs, les commerces, les constructions liées aux bureaux, ou aux services, sont autorisées.

Le bâti lié aux commerces, les bureaux devra s'intégrer parfaitement à son environnement.

Le bâti lié à l'artisanat sous réserve de la compatibilité avec la bonne tenue de l'habitat.

Les piscines couvertes et découvertes.

Les bâtiments annexes.

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé à la charge du maître d'ouvrage.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales sauf récupérateurs d'eau.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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

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

4.3 Réseau électrique

Tout projet de construction, qui nécessite l'électricité, doit être raccordé au réseau électrique.

ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet

ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions d'intérêt collectif.

L'implantation des constructions se fera soit :

- à l'alignement des voies, de l'emprise publique, et réseaux divers.
- en retrait de 1 m minimum.

6.2 Règles alternatives

Toutefois, dans le cas de constructions contiguës 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.

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 UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m.

7.2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (telles que antennes, pylônes, château d'eau...) ni aux constructions à usage d'intérêt collectif.

La hauteur maximale des constructions est de 6 m à l'égout du toit / acrotère.

Une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée afin d'harmoniser l'ensemble.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par l'harmonie des couleurs, le rythme et la proportion des ouvertures, l'aspect et la mise en œuvre des matériaux, le dimensionnement et la composition des volumes.

11.2 Bâti repéré au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti repéré au titre de l'article L.123-1-5, 7°.

Les travaux sur le bâti de la zone UC doivent concourir à la mise en valeur du patrimoine.

La zone UC est à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7°, la zone est soumise au permis de démolir.

Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à l'architecture de la construction.

11.3 Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les installations et équipements publics, scolaires et d'intérêt collectif.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration préalable.

En limite séparative, la hauteur maximale de la clôture sera 2 m.

En front de rue, la hauteur maximale de la clôture sera 1.70 m.

L'utilisation de béton non enduits et de plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

11.4 Les toitures

L'emploi de la tuile rouge est interdit pour les toitures de toutes constructions.

Les toitures en bac acier, tôle ondulée sont interdites sauf pour les bâtiments annexes.

Les toitures des constructions seront réalisées soit avec :

- des versants dont la pente est comprise entre 30 et 45 ° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, elles seront réalisées en ardoises.
- des toitures terrasses.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.1 Habitations collectives

Habitations collectives, y compris lors d'un changement d'affectation:

Une place de stationnement par tranche de 60 m² d'emprise au sol, avec au minimum 1 place par logement.

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il sera créé au minimum une place de stationnement pour les vélos et motos par logement.

Ce stationnement pourra être réalisé en garage ou en stationnement extérieur.

12.2 Habitations individuelles

Pour toute construction nouvelle : au minimum une place de stationnement par logement aménagée sur la propriété.

Constructions à usage d'hôtel et de restaurant:

Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels.

La norme la plus contraignante sera toujours appliquée.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers perméables adaptés à l'environnement.

Les aires de stockage ou de dépôt ne doivent pas être visibles de la rue.

ARTICLE UC 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

ARTICLE UC 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation de techniques ou matériaux visant aux économies d'énergie devra être employée en tenant compte de la proximité du voisinage.

Le voisinage ne devra pas être impacté par les éventuelles nuisances liées à l'utilisation de ces techniques (pompes à chaleur...).

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

2 ZONE UL

La zone UL est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs, scolaires, socio culturels ainsi que les extensions, les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités mais aussi des équipements d'intérêt collectif.

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

Les constructions et occupations du sol non liées à la vocation (sports, culture loisirs) de la zone et qui nuiraient au caractère spécifique de la zone (sports, culture, loisirs).

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.

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

Les constructions et installations liées aux activités sportives, de loisirs.

Les constructions socio culturelles et les équipements d'intérêt collectif.

Les constructions à usage de loge de gardiens, de bureaux, de services liés à la zone et nécessaires aux activités de la zone.

Les aires de stationnement liées à la vocation de la zone.

Les locaux à caractère technique d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils sont destinés à des aménagements répondant à la vocation de la zone UL ou lorsqu'ils sont nécessaires à la régulation des eaux pluviales ou à la défense incendie.

ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'absence du réseau collectif, les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

4.2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

ARTICLE UL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront à l'alignement et ou avec un retrait 1 m minimum par rapport à la voie, aux emprises publiques et réseaux divers.

6.2 Règles alternatives

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.

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.

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m.

7.2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UL 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

ARTICLE UL 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

3 ZONE UE

La zone UE 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.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés, sous réserves que ces activités ne soient pas polluantes ou nuisantes.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures constructions 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 UE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

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.

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

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.

La création d'exploitations agricoles.

Le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où se situe la résidence principale de l'utilisateur.

Les installations classées soumises à autorisation.

L'ouverture de toute carrière.

Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.

Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelque soit la durée, sur le domaine privé.

Les décharges de toute nature et les dépôts de véhicules, matériel, matériaux... non utilisés ou hors d'usage.

L'édification de bâtiments annexes (abris de jardins, garages, ateliers...) avant la réalisation de la construction principale.

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

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

2.1 Sont admises :

Les nouvelles habitations, les constructions à usage hôtelier, les constructions liées aux équipements collectifs, l'artisanat lié à un commerce, les constructions liées aux bureaux, ou aux services, les constructions liées aux équipements publics sont autorisées.

Le bâti lié aux commerces, les bureaux devra s'intégrer parfaitement à son environnement.

L'implantation d'activités ou d'installations classées compatible avec l'habitat ou l'édification de constructions destinées à les abriter.

Les piscines couvertes et découvertes.

Les bâtiments annexes.

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse sont autorisées, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi tour notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances...

Lorsque la voie nouvelle en impasse desservant au plus de 5 constructions et a une longueur inférieure à 25 m, cet aménagement n'est pas exigé

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé à la charge du maître d'ouvrage.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés à la charge du maître d'ouvrage.

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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Réseau électrique

Tout projet de construction, qui nécessite l'électricité, doit être raccordé au réseau électrique.

ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet

ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les nouvelles constructions s'implanteront à l'alignement de l'existant ou en retrait de 1 m minimum par rapport à la voie, emprises publiques et réseaux divers.

Les garages s'implanteront en retrait de 5 m minimum par rapport à la voie, emprises publiques et réseaux divers, le reste de la construction s'implantera en retrait de 1 m minimum.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les installations et équipements publics, scolaires et d'intérêt collectif.

6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m ou 3 m minimum en cas d'ouverture(s).

7.2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des nouveaux bâtiments annexes ne pourra excéder 60 m² d'emprise au sol par habitation à la date d'approbation du PLU.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les installations et équipements publics, scolaires et d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

La hauteur maximale des constructions individuelles est de 6 m à l'égout du toit / acrotère.

La hauteur maximale des autres constructions est de 12 m au faîtage ou 9 m à l'égout du toit / acrotère

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4,5 m au faîtage

La hauteur maximale des collectifs est de RDC + 1+ combles ou RDC + 2 en cas de toitures terrasses.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

11.1 Aspect général du bâti

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par l'harmonie des couleurs, le rythme et la proportion des ouvertures, l'aspect et la mise en œuvre des matériaux, le dimensionnement et la composition des volumes.

11.2 La végétation

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

11.3 Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les installations et équipements publics, scolaires et d'intérêt collectif.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration préalable

En limite séparative, la hauteur maximale de la clôture sera 2 m.

En front de rue, la hauteur maximale de la clôture sera 1.70 m.

L'utilisation de béton non enduits et de plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.1 Opérations d'ensemble

Il sera exigé 2 places de stationnement (garage non compris) par logement sur la parcelle.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble ou groupe d'habitations, il sera exigé une place extérieure de stationnement pour 3 lots.

12.2 Habitations collectives

Habitations collectives, y compris lors d'un changement d'affectation:
T2 et plus : 2 places de stationnement par logement.

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il sera créé au minimum une place de stationnement pour les vélos et motos par logement.
Ce stationnement pourra être réalisé en garage ou en stationnement extérieur.

12.3 Habitations individuelles

Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation:

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage non compris).

12.4 Autres constructions

Constructions à usage de bureau y compris professions libérales :

Une place de stationnement par 60 m² d'emprise au sol.

Constructions à usage commercial:

En dessous de 120 m² de vente, il est demandé 2 places de stationnement.

Au-delà de 120 m², une place de stationnement par 20 m² supplémentaires.

Constructions à usage artisanal:

Une place de stationnement par 60 m² d'emprise au sol.

Constructions à usage d'hôtel et de restaurant:

Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels.

La norme la plus contraignante sera toujours appliquée.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitations des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

Il sera également exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 5% de la superficie totale de l'opération.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers perméables adaptés à l'environnement.

Les haies repérées au plan de zonage sont soumises à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.

ARTICLE UE 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

ARTICLE UE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra privilégier leur ensoleillement maximal et permettre l'utilisation de dispositifs de captation (panneaux solaires, photovoltaïques, ...).

L'utilisation de techniques ou matériaux visant aux économies d'énergie devra être employée en tenant compte de la proximité du voisinage.

Le voisinage ne devra pas être impacté par les éventuelles nuisances liées à l'utilisation de ces techniques (pompes à chaleur...).

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

4 ZONE UA

La zone UA est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone (industrie, artisanat, logistique...)

On retrouve une sous zone UA dénommée UA1 qui correspond à la tranche 5 du Parc d'Activités Porte de Rennes – Lande Saint Jean.

Ce secteur bénéficie de prescriptions réglementaires spécifiques.

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

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 ou celles prévues à l'article UA1 2.

Les constructions à usage d'habitations sauf celle prévues à l'article UA 2.

L'ouverture de toute carrière.

Le stationnement isolé de caravanes ou habitat de loisirs quelle qu'en soit la durée.

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

Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.

Les logements de fonction sont autorisés à condition qu'ils soient destinés au gardiennage et à la surveillance des activités présentes dans la zone et ce dans les limites des articles UA 9 et 10.

Pour la zone UA1 :

Les logements de fonction sont autorisés à condition qu'ils soient destinés au gardiennage et à la surveillance des activités présentes dans la zone .

L'édification de merlons est autorisée sur la zone.

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque la voie nouvelle a une longueur inférieure à 25 m, cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé à la charge du maître d'ouvrage.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés à la charge du maître d'ouvrage.

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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Réseaux électriques et de télécommunications

Tout projet de construction, qui nécessite l'électricité, doit être raccordé au réseau électrique.

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être enterrés à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

1) Par rapport aux RD

Les nouvelles constructions doivent respectées les reculs portés aux plans de zonage.

2) Par rapport aux autres voies

Les nouvelles constructions seront implantées avec un retrait de 9 m minimum par rapport à l'axe de la voie, emprises publiques.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

De même, les aires de stationnement pourront être implantées dans les marges de reculement.

6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

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

A moins que les bâtiments ne soient jointifs (avec réalisation de murs coupe feu appropriés), la distance entre les façades de tous les bâtiments ne devra jamais être inférieure à 5 m.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des logements de fonction est limitée à 60 m².

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour la zone UA1.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières mais les hauteurs des constructions liées devront respecter les contraintes aéronautiques.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Le permis de construire doit être accompagné des documents graphiques et photographiques permettant de préciser l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et leurs abords.

11.2 La végétation

Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites.

11.3 Les clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de nécessité impérative liée à la surveillance, à la sécurité ou à la nature de l'activité.

11.4 Expression des façades

Sur les parcelles jouxtant la RD 177, les bâtiments auront leur façade principale orientée côté RD.

Les bâtiments et annexes doivent présenter une architecture simple et soignée.

Le traitement architectural des façades devra être tel que celles-ci puissent être vues avec intérêt de tout point des espaces publics et des différentes voies de circulation.

11.5 Matériaux et couleurs

Les matériaux apparents devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, briques pleines...).

Les bétons utilisés en façade extérieure pourront rester bruts de décoffrage si ceux-ci ont fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

Les couleurs matériaux de revêtement ou de bardage colorés (plastiques, plaques métalliques anodisées ou peintes au four) autorisées devront être : neutres, sombres, fondues et mates.

Les couleurs vives sont exceptionnellement admises.

Du fait de la proximité de l'aérodrome, les toits réfléchissants sont interdits.

11.6 Publicité et enseignes

Toutes les enseignes seront obligatoirement accrochées sur les bâtiments eux-mêmes, en aucun cas les dispositifs ne pourront être plus hauts que les bâtiments. Les totems sont autorisés sur la parcelle.

Les enseignes devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

Il sera privilégié des espaces de stationnements perméables.

Pour les constructions à usage de bureaux et de services, il doit être réalisé au minimum une place de stationnement de véhicule par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Des normes supérieures pourront être exigées en fonction de la densité d'occupation.

En outre, il doit être prévu une place de stationnement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerces, il doit être réalisé au minimum une place de stationnement de véhicule par tranche de 30 m² jusqu'à 500 m² de surface de plancher à usage commercial (surface de vente et réserves) et une place par tranche de 15 m² supplémentaires entre 500 et 1000 m² de surface de plancher à usage commercial (surface de vente et réserves).

Au-delà de 1000 m² de surface de plancher à usage commercial (surface de vente et réserves), le stationnement devra être déterminé en fonction de la capacité d'accueil.

En outre, il doit être prévu une place de stationnement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher à usage commercial.

Pour les constructions à usage d'activités, il doit être réalisé une place de stationnement minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction, la norme la plus favorable au stationnement devant être retenue.

En outre, il doit être prévu une place de stationnement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher de construction

Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions devront être adaptées à l'activité.

Pour les constructions à usage d'entrepôt, le stationnement devra être déterminé en fonction de la capacité d'accueil.

Pour les établissements hôteliers, il doit être réalisé une place de stationnement pour deux chambres.

Pour les établissements de restauration, il doit être réalisé une place de stationnement par 10 m² jusqu'à 50 m² de salle et deux places par tranche de 10 m² supplémentaires.

En outre, il doit être prévu une place de stationnement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher de construction.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain ou à proximité de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les haies repérées aux plans sont à conserver, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.

La dénaturation de tout ou partie de la structure bocagère est interdite.

Les aires de dépôts ou de stockage en plein air doivent être masquées :

- par des rideaux d'arbres ou de haies vives
- par un prolongement de la façade du bâti (même hauteur, même matériau)

ARTICLE UA 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

ARTICLE UA 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A UR- BANISER

1 ZONE 1 AUE

La zone 1 AUE correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1 AUE est affectée à de l'habitat et aux activités compatibles avec de l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AUE ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

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 PLU.

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.

Pour rappel, la zone 1 AUE de la Cure Ouest devra compter au minimum 36 habitations.

La zone 1 AUE du Pâtis David devra compter au minimum 6 habitations.

La zone 1 AUE du Pâtis David' devra compter au minimum 16 habitations.

La zone 1 AUE Rue du Vilaine devra compter au minimum 9 habitations.

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

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.

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

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.

La création d'exploitations agricoles.

Le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où se situe la résidence principale de l'utilisateur.

Les installations classées soumises à autorisation.

L'ouverture de toute carrière.

Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.

Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelque soit la durée, sur le domaine privé.

Les décharges de toute nature et les dépôts de véhicules, matériel, matériaux... non utilisés ou hors d'usage.

L'édification de bâtiments annexes (abris de jardins, garages, ateliers...) avant la réalisation de la construction principale.

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

ARTICLE 1 AUE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

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.

La réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble peut être admise en plusieurs tranches.

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 bureaux, de commerces, services et artisanat sous réserve d'être compatible avec l'habitat.

- les équipements d'intérêt collectif.
- Les piscines couvertes et découvertes
- Les bâtiments annexes.

ARTICLE 1 AUE 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse sont autorisées, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi tour notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances...

Lorsque la voie nouvelle en impasse desservant au plus de 5 constructions et a une longueur inférieure à 25 m, cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE 1 AUE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé à la charge du maître d'ouvrage.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés à la charge du maître d'ouvrage.

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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Réseau électrique

Tout projet de construction, qui nécessite l'électricité, doit être raccordé au réseau électrique

ARTICLE 1 AUE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet

ARTICLE 1 AUE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les nouvelles constructions s'implanteront à l'alignement de l'existant ou en retrait de 1 m minimum par rapport à la voie, emprises publiques et réseaux divers.

Les garages s'implanteront en retrait de 5 m minimum par rapport à la voie, emprises publiques et réseaux divers, le reste de la construction s'implantera en retrait de 1 m minimum.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les installations et équipements publics, scolaires et d'intérêt collectif.

6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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.

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

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m et 3 m en cas d'ouverture(s).

7.2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

ARTICLE 1 AUE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 1 AUE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des nouveaux bâtiments annexes ne pourra excéder 60 m² d'emprise au sol par habitation à la date d'approbation du PLU.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les installations et équipements publics, scolaires et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

La hauteur maximale des constructions individuelles est de 6 m à l'égout du toit / acrotère.

La hauteur maximale des autres constructions est de 12 m au faîtage ou 9 m à l'égout du toit / acrotère.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4,5 m au faîtage.

La hauteur maximale des collectifs est de RDC + 1+ combles ou RDC + 2 en cas de toitures terrasses.

ARTICLE 1 AUE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

11.1 Aspect général du bâti

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par l'harmonie des couleurs, le rythme et la proportion des ouvertures, l'aspect et la mise en œuvre des matériaux, le dimensionnement et la composition des volumes.

11.2 La végétation

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

11.3 Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les installations et équipements publics, scolaires et d'intérêt collectif.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration préalable.

En limite séparative, la hauteur maximale de la clôture sera 2 m.

En front de rue, la hauteur maximale de la clôture sera 1.70 m.

L'utilisation de béton non enduits et de plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

ARTICLE 1 AUE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.1 Opérations d'ensemble

Dans le cadre d'une opération d'ensemble ou groupe d'habitations, il sera exigé une place extérieure de stationnement pour 3 lots.

Il sera exigé 2 places de stationnement (garage non compris) par logement sur la parcelle.

12.2 Habitations collectives

Habitations collectives, y compris lors d'un changement d'affectation:
T2 et plus : 2 places de stationnement par logement.

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il sera créé au minimum une place de stationnement pour les vélos et motos par logement.
Ce stationnement pourra être réalisé en garage ou en stationnement extérieur.

12.3 Habitations individuelles

Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation:
Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage non compris).

12.4 Autres constructions

Constructions à usage de bureau y compris professions libérales :
Une place de stationnement par 60 m² d'emprise au sol.

ARTICLE 1 AUE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitations des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

Il sera également exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 5% de la superficie totale de l'opération.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers perméables adaptés à l'environnement.

ARTICLE 1 AUE 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

ARTICLE 1 AUE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra privilégier leur ensoleillement maximal et permettre l'utilisation de dispositifs de captation (panneaux solaires, photovoltaïques, ...).

L'utilisation de techniques ou matériaux visant aux économies d'énergie devra être employée en tenant compte de la proximité du voisinage.

Le voisinage ne devra pas être impacté par les éventuelles nuisances liées à l'utilisation de ces techniques (pompes à chaleur...).

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

2 ZONE 2 AU

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.

Le règlement suivant s'applique à l'ensemble des zones 2 AU

- 2 AUL (extension de la zone liée aux sports et loisirs)
- 2 AUA (extension des zones d'activités).
- 2 AUE (extension des zones d'habitat)

ARTICLE 2 AU 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 AU 2.

Les zones humides inventoriées ou pas doivent être protégées.

Sont interdits tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide, à la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration des continuités écologiques et ceux favorisant la biodiversité.

Les exhaussements et affouillements y sont interdits sauf :

- ceux liés à un reméandrage,
- ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques
- ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue
- ceux liés à l'activité économique (merlons zone 2 AUA)

ARTICLE 2 AU 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....).

ARTICLES 2 AU 3 à 16

Sans objet, la zone étant destinée à une urbanisation ultérieure.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

1 ZONE N

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

La zone N est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine 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.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Il est interdit en zone N

Sont interdites les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation à l'exception de celles prévues à l'article N2.

Les champs et centrales photovoltaïques au sol.

Les éoliennes et infrastructures liées (local technique, sanitaires...).

Les zones humides inventoriées ou pas doivent être protégées.

Sont interdits tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide, à la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration des continuités écologiques et ceux favorisant la biodiversité.

Les exhaussements et affouillements y sont interdits sauf ceux liés à un remédiation, ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue."

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

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec le site et son environnement ainsi que leur intégration au paysage.

Les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zone d'expansion des crues...).

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la conservation, la restauration ou la création de zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales.

ARTICLES N 3 à 13

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 L.130-1 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.

ARTICLES N 14 à 16

Sans objet, la zone N n'accueille aucune construction.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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.

La zone A est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine 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.

La zone « A » comprend un sous secteur dénommé **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toutes constructions et installations y sont interdites.

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

1.1 Il est interdit en zone A

Toute habitation, toute installation, bâtiment non liés et non nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception de celles prévues à l'article A 2.

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

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme sauf ceux liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales.

Les champs et centrales photovoltaïques au sol.

Les zones humides inventoriées ou pas doivent être protégées.

Sont interdits tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide, à la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration des continuités écologiques et ceux favorisant la biodiversité.

Les exhaussements et affouillements y sont interdits sauf :

- ceux liés à un reméandrage,
- ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue."
- ceux visés à l'article A2 en lien avec l'activité agricole

1.2 Il est interdit en secteur Aa

Les nouvelles constructions et nouvelles installations y compris celles liées à l'activité agricole

L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines²

L'implantation d'éoliennes

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme sauf ceux liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales.

Les champs et centrales photovoltaïques au sol.

Les zones humides inventoriées ou pas doivent être protégées.

Sont interdits tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide, à la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration des continuités écologiques et ceux favorisant la biodiversité.

Les exhaussements et affouillements y sont interdits sauf :

- ceux liés à un reméandrage,
- ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue."
- ceux visés à l'article A2 en lien avec l'activité agricole

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

Le développement de nouvelles installations agricoles et de nouveaux bâtiments agricoles est admis sous réserve de leur intégration dans le site environnant, dans le paysage environnant et sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement.

2.1 Les installations agricoles et les bâtiments agricoles :

2.1.1 Création d'un nouveau siège agricole

Les nouvelles installations agricoles et les nouveaux bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés s'ils se situent à au moins 100 m des limites des zones U, 1 AU 2 AU du PLU.

Les nouvelles installations agricoles et les nouveaux bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés s'ils se situent à au moins 100 m des limites des zones Ar, Ah.

2.1.2 Nouvelles installations agricoles et nouveaux bâtiments agricole

Les nouvelles installations agricoles et les nouveaux bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés s'ils se situent à au moins 100 m du bâti (logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité) occupé par des tiers en zone U, 1 AU 2 AU du PLU

Les nouvelles installations agricoles et les nouveaux bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés s'ils se situent à au moins 100 m du bâti ((logement ou local à usage d'hébergement) occupé par des tiers en zone Ar, Ah.

2.1.3 Extension des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants

Les extensions des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants seront conçus de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec les zones constructibles définies au PLU (U, 1AU, 2AU). sauf contraintes techniques avérées et justifiées (topographie, problème de maîtrise foncière, finalité technique du bâtiment...).

Les extensions des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants doivent être conçus de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec le bâti (logement ou local à usage d'hébergement) occupé par des tiers en zone Ar et Ah, sauf contraintes techniques avérées et justifiées (topographie, problème de maîtrise foncière, finalité technique du bâtiment...).

2.1.4 Création de logements de fonction

La création d'un logement de fonction est autorisée sous plusieurs conditions :

- le logement de fonction est destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la taille et de la nature des exploitations, celui-ci devra être réalisé après la réalisation des bâtiments et installations agricoles liés à l'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.

Il sera également admis un local de gardiennage attenant à un bâtiment d'exploitation et d'une emprise au sol maximale de 40 m², celui-ci devra être nécessaire au regard de la nature et de la taille de la production et de son importance.

- le logement de fonction sera implanté dans un périmètre de 100 m des bâtiments agricoles et des installations agricoles de l'exploitation sauf contraintes techniques avérées et justifiées (topographie, maîtrise foncière...), la nature de l'activité agricole et son importance en justifie l'utilité.

- en cas de construction d'un logement de fonction neuf, ce logement de fonction sera situé à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres sièges d'exploitation agricole, exception faite des gîtes et des logements de fonction de ces autres sièges agricoles.

- en cas de logement de fonction issu d'un changement de destination d'un bâtiment existant en pierre et ou en terre et présentant un intérêt architectural, ce logement de fonction doit être situé à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres sièges d'exploitation agricoles, exception faite des gîtes et des logements de fonction de ces autres sièges agricoles.

- L'emprise au sol maximale du logement de fonction est limitée à 120 m².

2.1.5 Diversification de l'activité agricole

Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...) sont autorisées à condition d'être situées à plus de 100 m des constructions et installations agricoles voisines.

Les activités de diversification seront réalisées :

- soit dans une construction existante faisant l'objet éventuellement d'une extension ou d'un changement de destination

- soit dans une nouvelle construction (hors activité d'hébergement) située au maximum dans un périmètre de 100 m de l'exploitation.

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

Il ne pourra être autorisé de constructions neuves liées à l'activité d'hébergement en cas de diversification agricole.

2.2 Autres constructions autorisées en zone A

Les éoliennes.

Les panneaux solaires et photovoltaïques réalisés sur un bâtiment agricole.

Les bâtiments annexes au logement de fonction à condition d'être implantées à 20 m maximum du logement de fonction.

Les bâtiments annexes ne pourront pas être soumis à un changement de destination.

Les piscines individuelles privées à condition d'être implantées à 20 m maximum du logement de fonction.

Les affouillements et exhaussement de sol visées au Code de l'Urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales.

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 pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, et réalisés en constructions légères intégrées au paysage.

2.3 En secteur Aa, il est autorisé

La réalisation d'abris simples pour 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 dans les limites des articles A 9 et 10.

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

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

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou ensemble de constructions à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable et liée à l'habitat doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme à la réglementation en vigueur.

Un bâtiment agricole nouveau, une installation agricole nouvelle peut être alimenté le cas échéant par un forage ou un puits conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées à un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (Exception faite des bâtiments et installations agricoles desservies par des fosses, plates formes...).

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

4.2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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.

4.3 Réseau électrique

Tout projet de construction, qui nécessite l'électricité, doit être raccordé au réseau électrique.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

6.1.1 Implantations par rapport aux routes départementales

Les extensions des bâtiments et installations agricoles situés dans une marge de recul sont autorisées sous réserve de ne pas apporter de gêne à la sécurité et à la visibilité.

a) Par rapport à la RD 177

Les constructions à usage d'habitat s'implanteront en retrait de 100 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions non liées à l'habitat s'implanteront en retrait de 50 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

b) Par rapport aux RD 255 et 65

Les constructions s'implanteront en retrait de 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

6.1.2 Pour les autres voies :

Les implantations des nouvelles constructions s'effectueront en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite de la voie, emprise publique.

6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas de constructions contigües construits selon un 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.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

7.2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

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

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

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol du local de gardiennage est limitée à 40 m².

L'emprise au sol des bâtiments annexes liés au logement de fonction est limitée à 80 m².

L'emprise au sol maximale du nouveau logement de fonction est limitée à 120 m².

En zone Aa, l'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 40 m².

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des logements de fonction est de RDC + 1 + combles.

La hauteur des bâtiments et installations agricoles, est limitée à 15 m au point le plus haut et à 25 m pour les silos.

La hauteur maximale des bâtiments annexes au logement de fonction est de 4,5 m au point le plus haut.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

En zone Aa, la hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 3.5 m au faîtage.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Toute nouvelle construction agricole, tout nouveau bâtiment agricole devra tenir compte du site environnant.

11.2 Bâtiments techniques agricoles :

Ils seront également de formes et de volume simples.

Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

- Toiture

Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites.

Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs traditionnelles et environnantes.

- Façades et pignons

Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaire. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et revêtu d'une teinte neutre.

Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

L'ensemble des bâtiments d'exploitation agricole devront être intégrés aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.

11.3 Extension de bâtiments existants et bâtiments annexes

Les extensions et les bâtiments annexes devront être réalisés en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

11.4 Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

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

Toute réalisation de clôtures en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants.

11.5 La végétation

Une végétation nouvelle (moyenne et haute tige) sera prévue au projet, elle devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les projets de construction devront tenir compte du site général et notamment des plantations existantes et veiller à limiter leur destruction.

11.6 Eléments de paysage :

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

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Protection des boisements et des haies

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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.

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

13.2 Plantations

Les projets de constructions liés à l'activité agricole devront comprendre la plantation de végétaux afin de permettre une bonne intégration dans le site environnant notamment en l'absence de végétation sur le site.

ARTICLE A 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

ARTICLE A 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

2 ZONE Ah

La zone A comporte une sous zone dénommée Ah qui correspond aux constructions sans lien avec l'activité agricole.

Les nouvelles constructions, les extensions du bâti existant, le changement de destination sont autorisées sous réserve du respect de l'activité agricole voisine et des règles édictées ci-dessous.

La zone Ah comprend une sous zone dénommée Aha, la zone Aha accueille un site d'activité artisanale isolée au sein de l'espace rural.

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

1 Sont interdits en toutes zones

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article Ah 2.

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 des habitations.

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 Ah2.

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 isolé de caravane quelle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où se situe la résidence principale de l'utilisateur.

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

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

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

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

2.1 Les nouvelles habitations en zone Ah

Les nouvelles constructions et leurs annexes.

Les nouvelles constructions respecteront un recul de 100 m minimum par rapport aux bâtiments et installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

2.2 Les constructions existantes en zone Ah

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

Les extensions ne devront pas réduire les interdistances existantes inférieures à 100 m entre le bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

2.3 Le changement de destination en zone Ah

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

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

- une structure en pierre et ou en terre
- une structure en bon état avec l'essentiel des murs porteurs
- une emprise au sol minimale de 30 m²
- être situés à plus de 100 m de tout bâtiment et installations relevant d'une

exploitation agricole en activité

Le terrain disposera d'une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.

Les bâtiments annexes construits après la date d'approbation du PLU ne pourront pas être soumis au changement de destination.

2.4 Autres constructions autorisées en zone Ah

Les bâtiments annexes aux habitations sont autorisés dans les limites de l'article Ah 9 et Ah 10, ils seront implantés dans un rayon de 30 m maximum autour de l'habitation.

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

Les piscines individuelles privées, celles-ci seront implantées à plus de 100 m de tous bâtiments et installations agricoles en activité.

La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, et réalisés en constructions légères intégrées au paysage et dans les limites de l'article Ah 9 et Ah10.

2.5 Constructions autorisées en zone Aha

L'extension des constructions existantes

ARTICLE Ah 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou ensemble de constructions à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui

concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE Ah 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

L'assainissement autonome des nouvelles habitations sera situé dans la zone Ah. Les mises aux normes des installations existantes pourront « débordés » sur la zone A voisine, notamment lorsque l'installation est située en dehors de la zone Ah.

4.2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Réseau électrique

Tout projet de construction, qui nécessite l'électricité, doit être raccordé au réseau électrique.

4.4 Réseau incendie

Toute construction de plus de 250 m² habitable doit être assortie d'une réserve à incendie à la charge du propriétaire.

ARTICLE Ah 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE Ah 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement et ou en retrait de 1 m minimum par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers.

Les garages s'implanteront en retrait de 5 m minimum par rapport à la voie, emprises publiques et réseaux divers, le reste de la construction s'implantera en retrait de 1 m minimum.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou 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.

6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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.

Dans le cas de constructions contigües construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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 des constructions par rapport aux cours d'eau

Les nouvelles constructions s'implanteront en retrait de 5 m minimum des cours d'eau identifiés aux plans de zonage.

ARTICLE Ah 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m et 3 m en cas d'ouverture(s).

7.2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

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

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

ARTICLE Ah 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 40 m².

L'emprise au sol maximale cumulée des bâtiments annexes est limitée à 60 m².

Il n'est pas fixé de règle particulière pour la zone Aha.

ARTICLE Ah 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des constructions existantes doivent rester en harmonie avec la hauteur de la construction.

La hauteur maximale des bâtiments annexes aux habitations et des abris pour animaux est de 4,5 m au faîtage.

La hauteur maximale des habitations individuelles est de 9 m au faîtage ou 6 m à l'égout du toit / acrotère.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour la zone Aha.

ARTICLE Ah 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti (zone Ah et Aha)

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par l'harmonie des couleurs, le rythme et la proportion des ouvertures, l'aspect et la mise en œuvre des matériaux, le dimensionnement et la composition des volumes.

11.2 La végétation (zone Ah et Aha)

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

11.3 Les clôtures (zone Ah)

Les clôtures seront d'un style simple, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les installations et équipements publics, scolaires et d'intérêt collectif.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration préalable.

En limite séparative, la hauteur maximale de la clôture sera 2 m.

En front de rue, la hauteur maximale de la clôture sera 1.70 m.

L'utilisation de béton non enduits et de plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

Pour la zone Aha :

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de nécessité impérative liée à la surveillance, à la sécurité ou à la nature de l'activité.

Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites.

11.4 Bâti repéré au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU (zone Ah)

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 au code de l'urbanisme.

Le bâti repéré aux plans de zonage est protégé au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, les caractéristiques ne seront pas dénaturées et les travaux devront viser la mise en valeur du bâti existant.

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

11.5 Bâti ancien (petit patrimoine, bâti vernaculaire en pierre antérieur au XX siècle) (zone Ah)

Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine en pierre est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, les travaux devront viser la mise en valeur du bâti existant.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques (volume, équilibre entre les pleins et les vides...) de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux issus du changement de destination doivent concourir à la valorisation du bâti, viser la conservation des caractéristiques patrimoniales, la volumétrie du bâti sera gardée.

ARTICLE Ah 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour toute nouvelle habitation y compris en cas de changement de destination, il sera réalisé au minimum deux places de stationnement sur la parcelle, garage compris.

Pour la zone Aha :

Pour les constructions à usage d'activité, il doit être réalisé une place de stationnement minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction. La règle s'applique pour la superficie liée à l'extension.

ARTICLE Ah 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à leur environnement.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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.

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

Pour la zone Aha :

Les aires de dépôts ou de stockage en plein air doivent être masquées :

- Par des rideaux d'arbres ou de haies vives
- Par un prolongement de la façade du bâti (même hauteur, même matériau)

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.

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

ARTICLE Ah 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

ARTICLE Ah 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra privilégier leur ensoleillement maximal et permettre l'utilisation de dispositifs de captation (panneaux solaires, photovoltaïques, ...).

L'utilisation de techniques ou matériaux visant aux économies d'énergie devra être employée en tenant compte de la proximité du voisinage.

Le voisinage ne devra pas être impacté par les éventuelles nuisances liées à l'utilisation de ces techniques (pompes à chaleur...)

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

3 ZONE Ar

La zone A comporte une sous zone dénommée Ar qui correspond aux constructions sans lien avec l'activité agricole.

Seules les extensions du bâti existant, le changement de destination sont autorisées sous réserve du respect de l'activité agricole voisine et des règles édictées ci-dessous.

La zone Ar est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine 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.

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

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article Ar 2

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 des habitations.

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 Ar2.

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 isolé de caravane quelle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où se situe la résidence principale de l'utilisateur.

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

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

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

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

2.1 Les constructions existantes en zone Ar

Les extensions ne devront pas réduire les interdistances existantes inférieures à 100 m entre le bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

2.2 Le changement de destination en zone Ar

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

- une structure en pierre et ou en terre
- une structure en bon état avec l'essentiel des murs porteurs
- une emprise au sol minimale de 30 m²
- être situés à plus de 100 m de tout bâtiment et installations relevant d'une exploitation agricole en activité

Le terrain disposera d'une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.

Les bâtiments annexes construits après la date d'approbation du PLU ne pourront pas être soumis au changement de destination.

2.3 Autres constructions autorisées en zone Ar

Les bâtiments annexes aux habitations sont autorisés dans les limites de l'article Ar 9 et Ar 10, ils seront implantés dans un rayon de 30 m maximum autour de l'habitation.

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

Les piscines individuelles privées, celles-ci seront implantées à plus de 100 m de tous bâtiments et installations agricoles en activité.

La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, et réalisés en constructions légères intégrées au paysage et dans les limites de l'article Ar 9 et Ar10.

ARTICLE Ar 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou ensemble de constructions à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE Ar 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Les mises aux normes des installations existantes pourront « débordés » sur la zone A voisine, notamment lorsque l'installation est située en dehors de la zone Ar.

4.2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Réseau électrique

Tout projet de construction, qui nécessite l'électricité, doit être raccordé au réseau électrique.

4.4 Réseau incendie

Toute construction de plus de 250 m² habitable doit être assortie d'une réserve à incendie à la charge du propriétaire.

ARTICLE Ar 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE Ar 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement et ou en retrait de 1 m minimum par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers.

Dans les marges de recul, l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes pourront être autorisés.

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.

6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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.

Dans le cas de constructions contigües construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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 des constructions par rapport aux cours d'eau

Les nouvelles constructions s'implanteront en retrait de 5 m minimum des cours d'eau identifiés aux plans de zonage.

ARTICLE Ar 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m et 3 m en cas d'ouverture(s).

7.2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

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

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

ARTICLE Ar 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 40 m².

L'emprise au sol maximale cumulée des bâtiments annexes est limitée à 60 m².

ARTICLE Ar 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des constructions existantes doivent rester en harmonie avec la hauteur de la construction.

La hauteur maximale des bâtiments annexes aux habitations et des abris pour animaux est de 4,5 m au faîtage.

La hauteur maximale des habitations individuelles est de 9 m au faîtage ou 6 m à l'égout du toit / acrotère.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

ARTICLE Ar 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par l'harmonie des couleurs, le rythme et la proportion des ouvertures, l'aspect et la mise en œuvre des matériaux, le dimensionnement et la composition des volumes.

11.2 La végétation

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

11.3 Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les installations et équipements publics, scolaires et d'intérêt collectif.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration préalable.

En limite séparative, la hauteur maximale de la clôture sera 2 m.

En front de rue, la hauteur maximale de la clôture sera 1.70 m.

L'utilisation de béton non enduits et de plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

11.4 Bâti repéré 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 au code de l'urbanisme.

Le bâti repéré aux plans de zonage est protégé au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, les caractéristiques ne seront pas dénaturées et les travaux devront viser la mise en valeur du bâti existant.

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

11.5 Bâti ancien (petit patrimoine, bâti vernaculaire en pierre antérieur au XX siècle)

Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine en pierre est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, les travaux devront viser la mise en valeur du bâti existant.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques (volume, équilibre entre les pleins et les vides...) de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux issus du changement de destination doivent concourir à la valorisation du bâti, viser la conservation des caractéristiques patrimoniales, la volumétrie du bâti sera gardée.

ARTICLE Ar 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour toute nouvelle habitation issue d'un changement de destination, il sera réalisé au minimum deux places de stationnement sur la parcelle, garage compris.

ARTICLE Ar 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à leur environnement.

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

ARTICLE Ar 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

ARTICLE Ar 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation de techniques ou matériaux visant aux économies d'énergie devra être employée en tenant compte de la proximité du voisinage.

Le voisinage ne devra pas être impacté par les éventuelles nuisances liées à l'utilisation de ces techniques (pompes à chaleur...).

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

4 INCIDENCES DU PROJET SUR LE REGLEMENT

Le passage du 2 AUA en zone 1 AUA implique la création d'une réglementation liée au zonage 1 AUA, zonage inexistant dans le PLU en vigueur, ce zonage devra être créé, avec un sous-secteur 1 AUA1 spécifique à la tranche 6.

Le règlement applicable à la zone 1 AUA sera le suivant :

ZONE 1 AUA

La zone 1 AUA est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone (industrie, artisanat, logistique...)

On retrouve une sous-zone 1 AUA1 qui correspond à la tranche 6 du Parc d'Activités Porte de Rennes-Lande Saint-Jean.

Ce secteur bénéficie de prescriptions réglementaires spécifiques.

Zone 1 AUA / article 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

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 ou celles prévues à l'article 2 zone 1 AUA.

Les constructions à usage d'habitations sauf celle prévues à l'article 2 zone 1 AUA

L'ouverture de toute carrière.

Le stationnement isolé de caravanes ou habitat de loisirs quelle qu'en soit la durée.

Zone 1 AUA / ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.

Les logements de fonction sont autorisés à condition qu'ils soient destinés au gardiennage et à la surveillance des activités présentes dans la zone.

Pour la zone 1AUA1 :

Les logements de fonction sont autorisés à condition qu'ils soient destinés au gardiennage et à la surveillance des activités présentes dans la zone et ne sont pas soumises aux limites des articles 9 et 10 de la zone.

L'édification de merlons est autorisée sur la zone 1 AUA1.

ZONE 1 AUA / ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque la voie nouvelle a une longueur inférieure à 25 m, cet aménagement n'est pas exigé.

ZONE 1 AUA / ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé à la charge du maître d'ouvrage.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés à la charge du maître d'ouvrage.

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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Réseaux électriques et de télécommunications

Tout projet de construction, qui nécessite l'électricité, doit être raccordé au réseau électrique.

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être enterrés à la charge du pétitionnaire.

ZONE 1 AUA / ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet

ZONE 1 AUA / ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

a) Par rapport aux RD

Les nouvelles constructions doivent respecter les reculs portés aux plans de zonage.

b) Par rapport aux autres voies

Les nouvelles constructions seront implantées avec un retrait de 9 m minimum par rapport à l'axe de la voie, emprises publiques.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

De même, les aires de stationnement pourront être implantées dans les marges de reculement.

6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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.

ZONE 1 AUA / ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

ZONE 1 AUA / ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous les bâtiments ne devra jamais être inférieure à 5 m.

ZONE 1 AUA / ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale par logement de fonction est limitée à 60 m².

Pour la zone 1 AUA1 :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ZONE 1 AUA / ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières mais les hauteurs des constructions liées devront respecter les contraintes aéronautiques.

ZONE 1 AUA / ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Le permis de construire doit être accompagné des documents graphiques et photographiques permettant de préciser l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et leurs abords.

11.2 La végétation

Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites.

11.3 Les clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de nécessité impérative liée à la surveillance, à la sécurité ou à la nature de l'activité, notamment pour la zone 1 AUA1.

11.4 Expression des façades

Les bâtiments et annexes doivent présenter une architecture simple et soignée.

Le traitement architectural des façades devra être tel que celles-ci puissent être vues avec intérêt de tout point des espaces publics et des différentes voies de circulation.

11.5 Matériaux et couleurs

Les matériaux apparents devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, briques pleines...).

Les bétons utilisés en façade extérieure pourront rester bruts de décoffrage si ceux-ci ont fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

Les couleurs matériaux de revêtement ou de bardage colorés (plastiques, plaques métalliques anodisées ou peintes au four) autorisées devront être : neutres, sombres, fondues et mates.

Les couleurs vives sont exceptionnellement admises.

Du fait de la proximité de l'aérodrome, les toits réfléchissants sont interdits.

11.6 Publicité et enseignes

Toutes les enseignes seront obligatoirement accrochées sur les bâtiments eux-mêmes, en aucun cas les dispositifs ne pourront être plus hauts que les bâtiments.

Les totems sont autorisés sur la parcelle.

Les enseignes devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée.

ZONE 1 AUA / ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

Il sera privilégié des espaces de stationnements perméables.

Des places de stationnement pour les deux roues seront réalisées en fonction de la capacité d'accueil du site.

Pour les constructions à usage de bureaux et de services, il doit être réalisé au minimum une place de stationnement de véhicule par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Des normes supérieures pourront être exigées en fonction de la densité d'occupation.

Pour les constructions à usage de commerces, il doit être réalisé au minimum une place de stationnement de véhicule par tranche de 30 m² jusqu'à 500 m² de surface de plancher à usage commercial (surface de vente et réserves) et une place par tranche de 15 m² supplémentaires entre 500 et 1000 m² de surface de plancher à usage commercial (surface de vente et réserves).

Au-delà de 1000 m² de surface de plancher à usage commercial (surface de vente et réserves), le stationnement devra être déterminé en fonction de la capacité d'accueil.

Pour les constructions à usage d'activités, il doit être réalisé une place de stationnement minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction, la norme la plus favorable au stationnement devant être retenue.

Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions devront être adaptées à l'activité.

Pour les constructions à usage d'entrepôt, le stationnement devra être déterminé en fonction de la capacité d'accueil.

Pour les établissements hôteliers, il doit être réalisé une place de stationnement pour deux chambres.

Pour les établissements de restauration, il doit être réalisé une place de stationnement par 10 m² jusqu'à 50 m² de salle et deux places par tranche de 10 m² supplémentaires.

Pour la zone 1 AUA1 :

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

Le stationnement pour les véhicules, deux roues et motos sera réalisé en fonction de l'activité du site et de sa capacité d'accueil.

ZONE 1 AUA / ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les aires de dépôts ou de stockage en plein air doivent être masquées :

- Soit par des rideaux d'arbres ou de haies vives
- Soit un prolongement de la façade du bâti (même hauteur, même matériau)

Pour la zone 1 AUA1 :

Il n'est pas fixé de règle particulière

ZONE 1 AUA / ARTICLE 14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

ZONE 1 AUA / ARTICLE 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ZONE 1 AUA / ARTICLE 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

4 SYNTHESE

Le projet impacte peu les éléments du PLU de Sainte Marie :

- il répond aux objectifs du PADD
- une adaptation du règlement du PLU est réalisée pour la zone 1 AUA sur la base du règlement de la zone UA
- il modifie le plan de zonage et supprime des boisements et haies identifiés, une zone humide, un petit cours d'eau, mais la suppression de ces éléments végétaux, qui répond à une demande des services de l'état, seront compensés ailleurs sur le territoire.
Cette suppression est une condition indispensable pour réduire le risque technologique, qui revêt un caractère d'intérêt général pour permettre l'accueil de cette activité sur le site, et donc du maintien des emplois.

IV. ANNEXES

1 DELIBERATION DE LA CCPR EN DATE DU 26 JANVIER 2015

2 DELIBERATION DE LA COMMUNE DE SAINTE MARIE