→ COMMUNE DE MASSERAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

5

Règlement

→ Dossier d'approbation

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Elaboration	28 mars 2009	07 juin 2012	14 mars 2013

ARTEFACTO

ARTEFACTO : 11 rue André Meynier, Le Ponthus, Hall B, 35000 Rennes, 02.23.46.46.60, www.artefacto.fr

Sommaire

I. NOTE LIMINAIRE 10

1 ORGANISATION DU REGLEMENT 10
1.1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 10
1.2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 10
1.3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL 10
2 GRANDES DEFINITIONS 11
2.1 La surface de plancher 11
2.2 Le coefficient d'emprise au sol 11
2.3 Les hauteurs d'immeubles 11
2.4 Lotissements anciens 12
2.5 Opérations groupée 12
2.6 Unité foncière ou terrain 12
2.7 Fonds de terrain 12
2.8 Limites latérales 14
2.9 Voies ouvertes à la circulation 14
2.10 Bâtiments annexes 16
2.11 Extension 16
2.12 Activités existantes 16
2.13 Logements de fonction 17
2.14 Constructions 17
2.15 Reconstructions suite à un sinistre 17
2.16 Constructions d'intérêt collectif 17
2.17 Patrimoine archéologique 17
2.18 Terrains en drapeau 18

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 19

1 ZONE UA 19
ARTICLE UA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS 19
ARTICLE UA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES 19
ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE 20
3.1 Accès 20
3.2 Voirie 20
ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX 20
4.1 Eau potable : 20
4.2 Assainissement : 21
4.2.1 Eaux usées : 21
4.2.2 Eaux pluviales : 21
4.2.3 Réseaux divers : 21
ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 21

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS..... 22
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile..... 22
6.2 Règles alternatives..... 22
ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... 22
7.1 Par rapport aux limites latérales..... 22
7.2 Par rapport aux fonds de terrain :..... 22
7.3 Implantations différentes:..... 23
ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE..... 23
ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... 23
ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... 23
ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES..... 23
11.1 Aspect général du bâti..... 23
11.2 La végétation..... 24
11.3 Les clôtures..... 24
11.4 Bâti ancien..... 24
ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES..... 24
ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS..... 25
ARTICLE UA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL..... 25
ARTICLE UA 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES..... 25
ARTICLE UA 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES..... 25
2 ZONE UB..... 26
ARTICLE UB 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS..... 26
ARTICLE UB 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES..... 26
ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE..... 27
3.1 Accès..... 27
3.2 Voirie..... 27
ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX..... 27
4.1 Eau potable :..... 27
4.2 Assainissement :..... 28
4.2.1 Eaux usées :..... 28
4.2.2 Eaux pluviales :..... 28
4.3 Réseaux divers :..... 28
ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS..... 28
ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS..... 29
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile..... 29
6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :..... 29
ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... 29
7.1 Par rapport aux limites latérales..... 29

7.2 Par rapport aux fonds de terrain : 29
7.3 Implantations différentes : 29
ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE 30
ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 30
ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 30
ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES 30
11.1 Aspect général du bâti 30
11.2 La végétation 31
11.3 Les clôtures 31
ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES 31
ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 32
ARTICLE UB 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 32
ARTICLE UB 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 32
ARTICLE UB 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 32
3 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 : 35
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
11.1 Aspect général du bâti 36
11.2 Clôtures 36

11.3 Végétation.....36
ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....36
ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....37
ARTICLE UL 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....37
ARTICLE UL 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....37
ARTICLE UL 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....37
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 38
1 ZONE 1 AUB.....38
ARTICLE 1 AUB 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....38
ARTICLE 1 AUB 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....39
ARTICLE 1 AUB 3 ACCES ET VOIRIE.....39
3.1 Accès.....39
3.2 Voirie.....40
ARTICLE 1 AUB 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 :.....40
4.3 Réseaux divers :.....41
ARTICLE 1 AUB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....41
ARTICLE 1 AUB 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 :.....41
ARTICLE 1 AUB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....41
7.1 Par rapport aux limites latérales.....41
7.2 Par rapport aux fonds de terrain :.....42
7.3 Implantations différentes:.....42
ARTICLE 1 AUB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....42
ARTICLE 1 AUB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....42
ARTICLE 1 AUB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....42
ARTICLE 1 AUB 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....43
11.1 Aspect général du bâti.....43
11.2 La végétation.....43
11.3 Les clôtures.....43
ARTICLE 1 AUB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....44
ARTICLE 1 AUB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....44
ARTICLE 1 AUB 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....44
ARTICLE 1 AUB 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....44

ARTICLE 1 AUB 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 44
2 ZONE 2 AU 45
ARTICLE 2 AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS 45
ARTICLE 2 AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES 45
ARTICLE 2 AU 3 A 2 AU 5 45
ARTICLE 2 AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS 45
ARTICLE 2 AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 45
ARTICLE 2 AU 8 A 2 AU 16 46

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 47

ZONE A 47
ARTICLE A 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS 47
ARTICLE A 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES 48
2.1 Les installations agricoles et les bâtiments agricoles : 48
a) Nouvelles installations agricoles et nouveaux bâtiments agricoles 48
b) Extension des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants 48
c) Création de logements de fonction 49
d) diversification de l'activité agricole 49
2.2 Autres constructions autorisées 50
ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE 50
3.1 Accès 50
3.2 Voirie 51
ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX 51
4.1 Eau potable : 51
4.2 Assainissement : 51
4.2.1 Eaux usées : 51
4.2.2 Eaux pluviales : 51
4.3 Réseaux divers : 52
ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 52
ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS 52
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile 52
a) Implantations par rapport aux RD 15, 46 et 125 52
b) Implantations par rapport à la voie ferrée 53
c) Implantations par rapport aux autres voies 53
6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : 53
ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 53
ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE 53

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... 54
ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... 54
ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES..... 54
11.1 Aspect général du bâti..... 54
11.2 Les clôtures..... 54
11.3 La végétation..... 54
11.4 Eléments de paysage :..... 55
ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES..... 55
ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS..... 55
13.1 Protection des boisements et des haies..... 55
13.2 Plantations..... 56
ARTICLE A 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL..... 56
ARTICLE A 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES..... 56
ARTICLE A 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES..... 56
2 ZONE Ah..... 57
ARTICLE Ah 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS..... 57
ARTICLE Ah 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES..... 57
2.1 Les nouvelles habitations..... 58
2.2 Les habitations existantes..... 58
2.3 Le changement de destination..... 58
2.4 Autres constructions autorisées..... 59
ARTICLE Ah 3 ACCES ET VOIRIE..... 59
3.1 Accès..... 59
3.2 Voirie..... 59
ARTICLE Ah 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX..... 60
4.1 Eau potable..... 60
4.2 Assainissement..... 60
4.2.1 Eaux usées..... 60
4.2.2 Eaux pluviales..... 60
4.3 Réseaux divers..... 60
ARTICLE Ah 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS..... 61
ARTICLE Ah 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS..... 61
6.1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile..... 61
a) Implantations par rapport aux RD 15, 46 et 125..... 61
b) Autres voies..... 61
6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :..... 62
ARTICLE Ah 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... 62
7.1 Par rapport aux limites séparatives :..... 62
7.2 Implantations différentes:..... 62

ARTICLE Ah 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE 62
ARTICLE Ah 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 62
ARTICLE Ah 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 62
ARTICLE Ah 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES 63
11.1 Aspect général du bâti 63
11.2 Les clôtures 63
11.3 La végétation 63
11.4 Eléments de paysage : 64
ARTICLE Ah 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES 64
ARTICLE Ah 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 64
ARTICLE Ah 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 64
ARTICLE Ah 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 64
ARTICLE Ah 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 64

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 65

1 ZONE N 65
ARTICLE N 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS 65
ARTICLE N 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES 65
ARTICLE N 3 à N 5 66
ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS 66
a) Implantations par rapport aux RD 15, 46 et 125 66
b) Implantations par rapport aux autres voies 66
ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 66
ARTICLE N 8 à N 12 66
ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 66
ARTICLE N 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 66
ARTICLE N 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 66
ARTICLE N 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 67
2 ZONE NL 68
ARTICLE NL 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS 68
ARTICLE NL 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES 68
ARTICLE NL 3 ACCES ET VOIRIE 68
3.1 Accès 68
3.2 Voirie 69
ARTICLE NL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX 69
4.1 Eau potable : 69
4.2 Assainissement : 69

4.2.1 Eaux usées : 69
4.2.2 Eaux pluviales : 69
4.3 Réseaux divers : 70
ARTICLE NL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 70
ARTICLE NL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS 70
ARTICLE NL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 70
ARTICLE NL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE 70
ARTICLE NL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 71
ARTICLE NL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 71
ARTICLE NL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES 71
ARTICLE NL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES 71
ARTICLE NL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 71
ARTICLE NL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS 71
ARTICLE NL 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 71
ARTICLE NL 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 72

I. NOTE LIMINAIRE

1 ORGANISATION DU REGLEMENT

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant

1.1 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

1.2 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

1.3 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

2 GRANDES DEFINITIONS

2.1 La surface de plancher

La surface de plancher se définit de la manière suivante : surface de plancher close et couverte sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 m.

2.2 Le coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le COS n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les lotissements, il pourra être admis que le coefficient d'emprise au sol soit déterminé globalement en rapportant la somme des surfaces occupées par la projection de l'ensemble des constructions autorisées à la surface du terrain.

2.3 Les hauteurs d'immeubles

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, à partir du sol naturel, de la voirie ou de la côte d'aménagement de la zone (tel que précisé dans l'article 10 de la zone considérée) jusqu'au point le haut de la construction sans inclure la hauteur des toitures.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

2.4 Lotissements anciens

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions prévues au 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

2.5 Opérations groupée

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposée sur un ou plusieurs 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

2.6 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.

2.7 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.

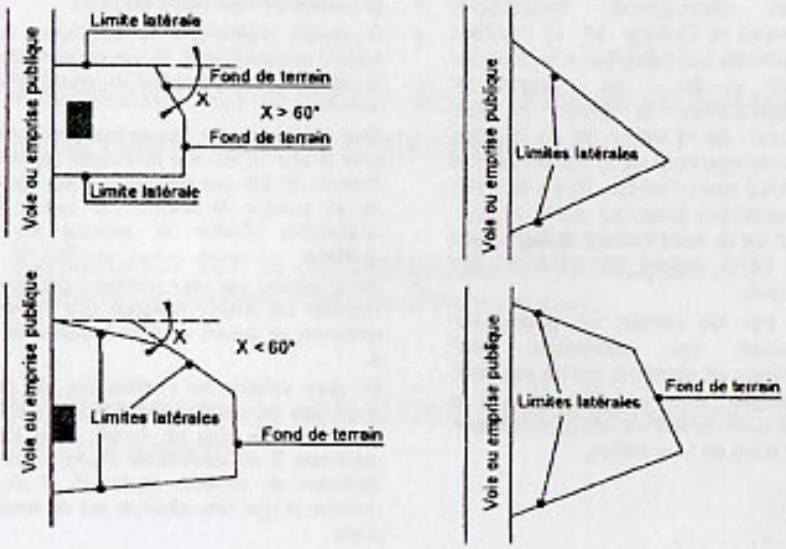
Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

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.c

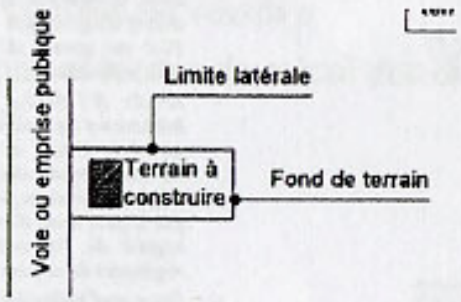
Exemples de croquis distinguant les limites latérales du fond de terrain (2/3)

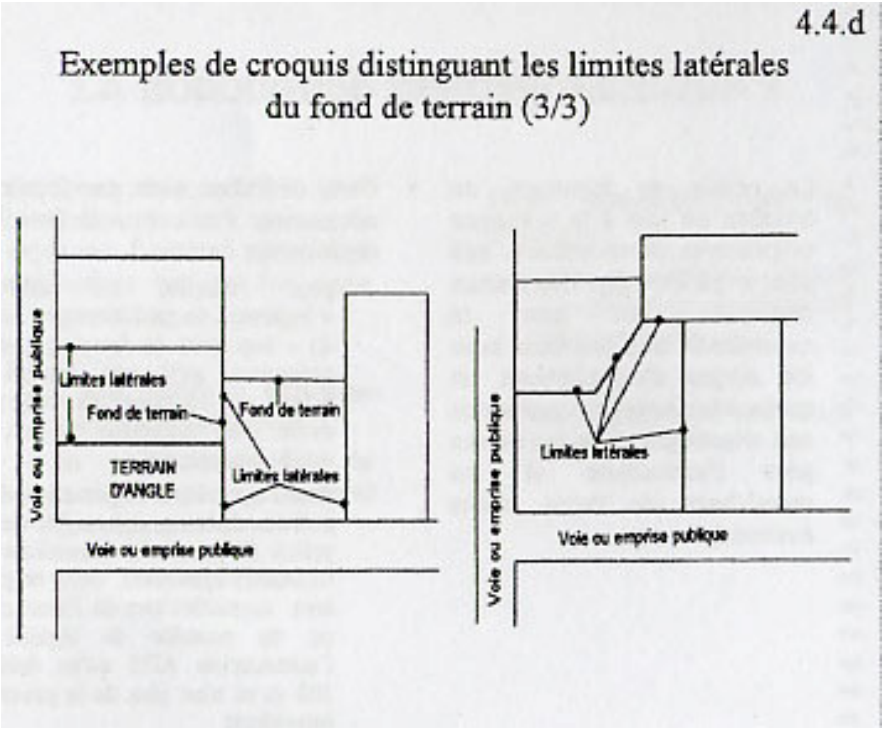


4.4.b

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





2.8 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.

2.9 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 réservées 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…

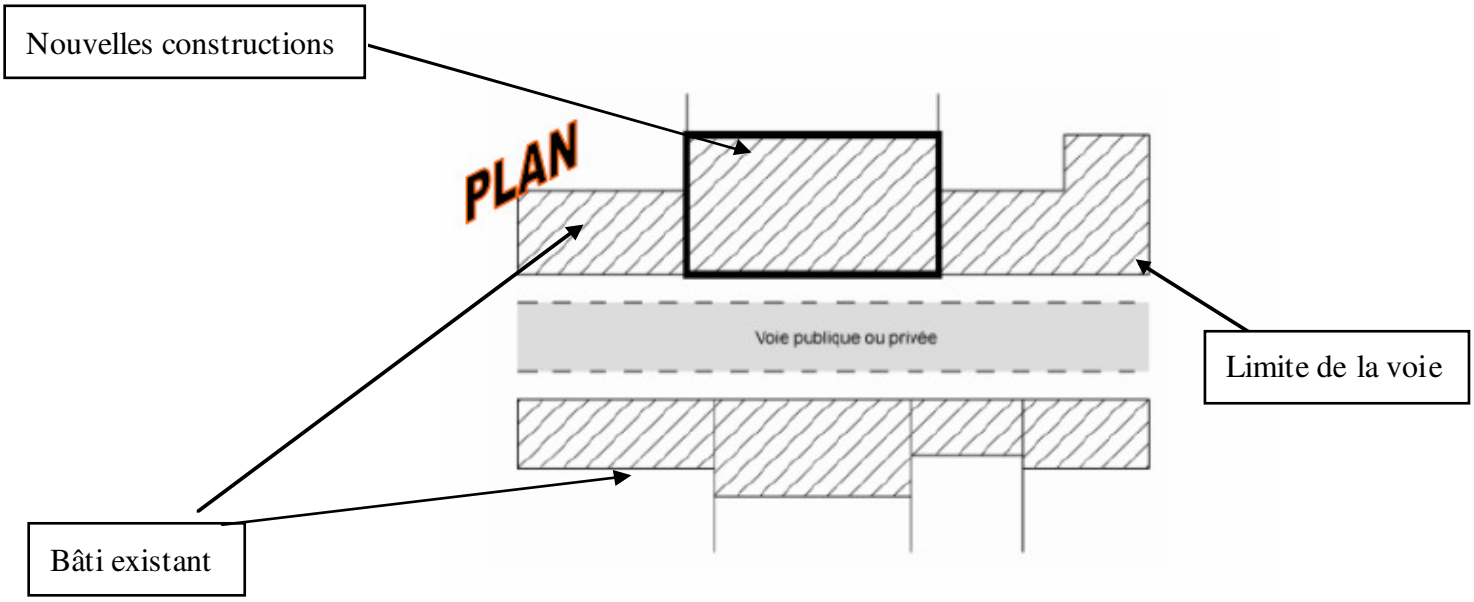
Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou des voies privées ayant un intérêt public ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies conçues ou ouvertes à la circulation publique y compris celles réservées spécifiquement 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 géné-

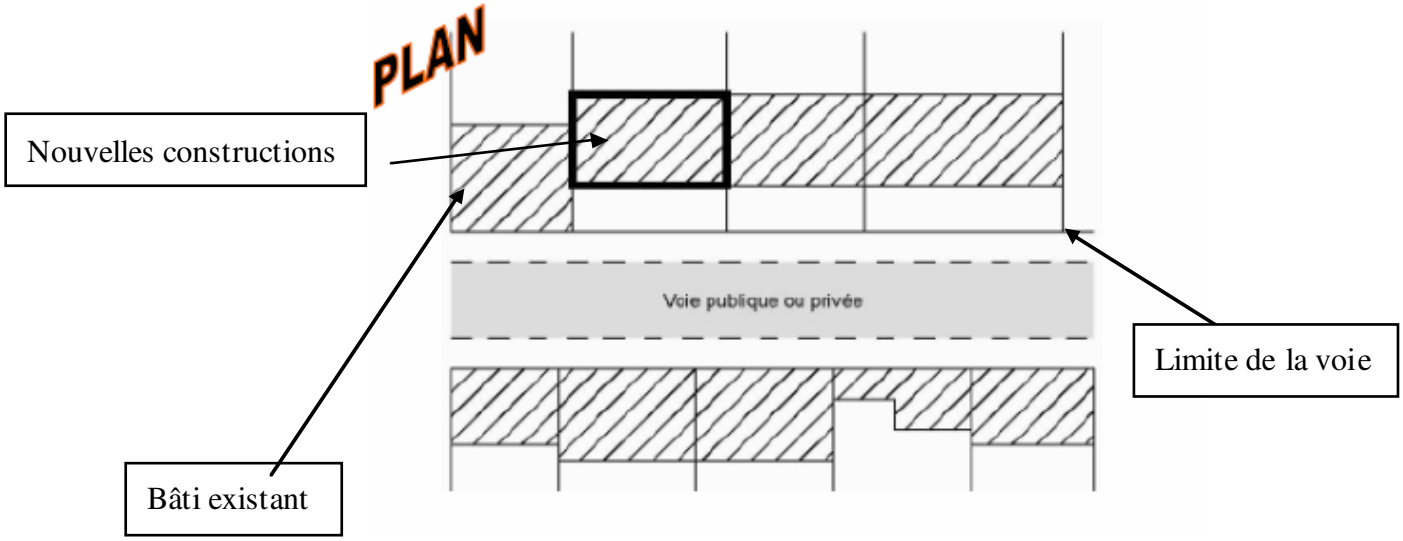
rale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7.

Exemples d'implantation par rapport à la voie :

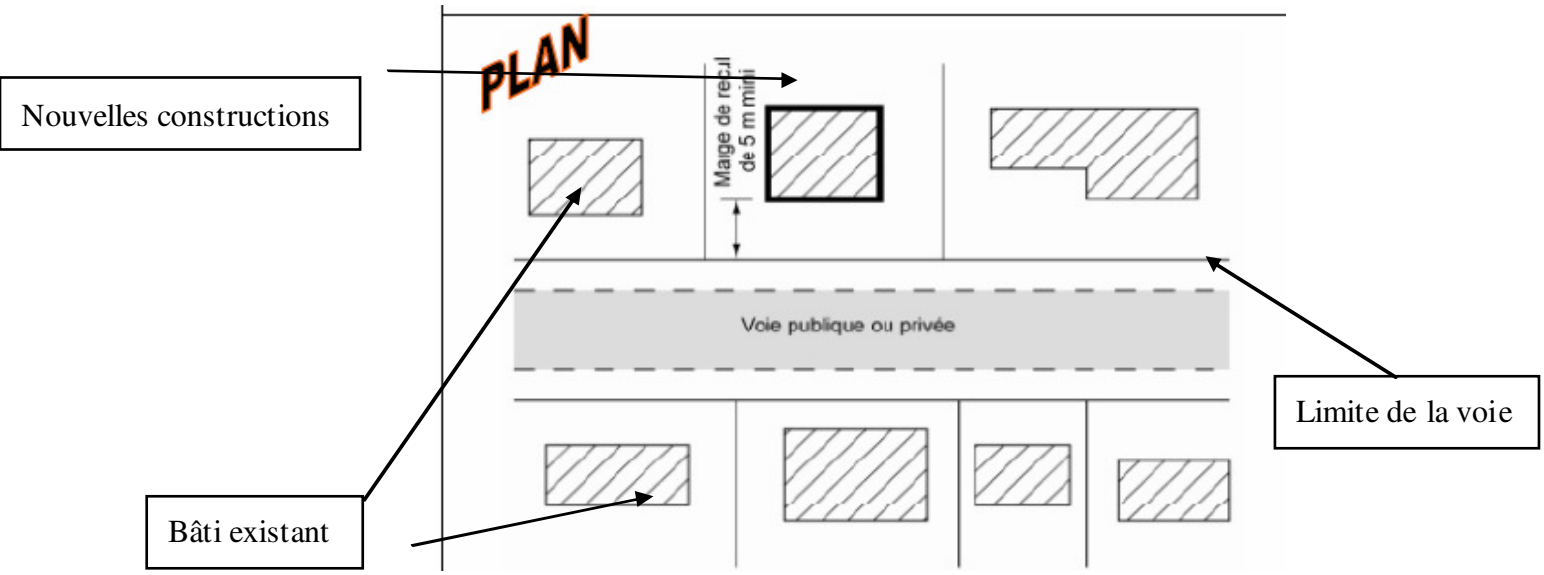
Implantation à l'alignement



Implantation en front de rue



Implantation en retrait



2.10 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.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 Logements de fonction

La notion de logement de fonction est liée à la présence permanente et nécessaire, soit pour le gardiennage des locaux d'activités, soit pour la surveillance des animaux pour les sièges d'exploitation, et quelquefois pour la surveillance des chauffages dans les serres pour l'horticulture et les maraîchers (de façon moins évidente)

2.14 Constructions

Une construction peut être une habitation ou un bâtiment annexe.

2.15 Reconstructions suite à un sinistre

La reconstruction de toute construction, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 des zones U, AU, N et A et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
Des implantations différentes de celles aux articles 6 et 7 pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

2.16 Constructions d'intérêt collectif

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, 9 10, 12, 13 du règlement (toutes zones) ne s'appliquent pas.

2.17 Patrimoine archéologique

La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui 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, CS 24405, 35044 Rennes cédex, tél. 02-99-84-59-00)".

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris 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 archéologique 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 (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

2.18 Terrains en drapeau

Une parcelle dite en drapeau se présente avec un accès assez long et se termine par une place triangulaire ou trapezoidale où la construction sera implantée.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1 ZONE UA

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

ARTICLE UA 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.

Le stationnement de caravanes à usage d'habitation, les habitations légères de loisirs d'une durée supérieure à 6 mois

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

L'ouverture de toute carrière

Les décharges de toute nature

Les dépôts de véhicules et de matériel hors d'usage

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

Les nouvelles habitations, les constructions liées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.

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

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.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant la sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée selon la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout projet (y compris les changements de destination et les extensions) utilisant un accès dangereux ou non sécurisé pourra être interdit par le gestionnaire de voirie

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées 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 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 raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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) pourra être imposé

4.2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules .. .), à l'aide d'un dispositif intégré dans le paysage de la construction.
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 hors réseau d'assainissement collectif.

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...).

4.2.3 Réseaux divers :

(Électricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés de manière harmonieuse à la construction ou dans la clôture.

ARTICLE UA 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 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

L'implantation des constructions se fera en limite d'emprise publique ou de voie afin d'assurer la continuité visuelle du bâti existante.

L'implantation des bâtiments annexes se fera en retrait de 5 m minimum par rapport à la voie

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.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites latérales

Les constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites latérales, soit en retrait des limites latérales.
En cas d'implantation en retrait, ce retrait doit être au minimum de 3 mètres.

7.2 Par rapport aux fonds de terrain :

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

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fond de terrain à condition que la hauteur au faîtage n'excède pas 4.50 m.

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fonds de terrain en dehors des espaces publics, des cheminements piétons

7.3 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.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions (habitations + bâtiments annexes) ne pourra excéder 80 % de la parcelle

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

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions individuelles est de 9 m au faîtage

La hauteur maximale des collectifs est de 12 m au faîtage

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

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

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 couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

11.2 La végétation

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
Les haies constituées de plus de 50% de conifères, lauriers palme sont interdites

11.3 Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

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

La hauteur maximale des clôtures sera de 1.8 m.

Les clôtures constituées de plaques préfabriquées, de parpaings nus sont interdites

11.4 Bâti ancien

La zone UA 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.
Le bâti commercial et artisanal de la Rue St Benoit est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° bis du CU, tout changement de destination est soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il sera crée au minimum une place de stationnement (hors garage) par logement sur la parcelle

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il sera crée des places de stationnement couvertes et accessibles depuis l'espace publique pour les vélos et motos.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitation des espaces libres communs devront être intégrés au projet dont au minimum 10 % d'espaces verts communs.

ARTICLE UA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UA 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

2 ZONE UB

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

ARTICLE UB 1 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.

Le stationnement de caravanes à usage d'habitation, les habitations légères de loisirs d'une durée supérieure à 6 mois

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

L'ouverture de toute carrière

Les décharges de toute nature

Les dépôts de véhicules hors d'usage

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

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif

Les nouvelles habitations, les constructions liées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.

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

Une habitation légère de loisirs par parcelle d'une durée inférieure à 6 mois

ARTICLE UB 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.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers
Cette sécurité est appréciée selon la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout projet (y compris les changements de destination et les extensions) utilisant un accès dangereux ou non sécurisé pourra être interdit par le gestionnaire de voirie

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées 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.

Toute voie nouvelle desservant au minimum deux habitations aura une largeur minimale de 5 m

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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) pourra être imposé.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules .. .), à l'aide d'un dispositif à l'aide d'un dispositif intégré dans le paysage de la construction.

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 hors réseau d'assainissement collectif

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...).

4.3 Réseaux divers :

(Électricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés de manière harmonieuse à la construction ou dans la clôture.

ARTICLE UB 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 UB 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 habitations s'implanteront en limite d'emprise publique ou de voie ou en retrait de 1m minimum par rapport à l'emprise publique ou voie

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.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites latérales

Les constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites latérales au moins, soit en retrait des limites latérales.
En cas d'implantation en retrait, ce retrait doit être au minimum de 3 mètres.

7.2 Par rapport aux fonds de terrain :

Les constructions peuvent être implantées sur la limite de fond de terrain ou en retrait du fond de terrain

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

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fonds de terrain en dehors des espaces publics, des cheminements piétons

7.3 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 prolon-

gement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions (habitations + bâtiments annexes) ne pourra excéder 80 % de la parcelle

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

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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 habitations individuelles est de 7 m au faîtage

La hauteur maximale des collectifs est de 10 m au faîtage

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

ARTICLE UB 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 couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

11.2 La végétation

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
Les haies constituées de plus de 50% de conifères, lauriers palme sont interdites

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

11.3 Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

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

Les clôtures constituées de plaques préfabriquées nues, de parpaings nus sont interdites

La hauteur maximale des clôtures sera de 1.8 m.

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

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Il sera demandé au minimum 2 places de stationnement (garage non compris) par logement sur la parcelle

Il sera exigé une place de stationnement pour 4 lots dans les espaces communs des opérations d'ensemble pour les visiteurs

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il sera crée des places de stationnement couvertes et accessibles depuis l'espace publique pour les vélos et motos

Pur toute construction nouvelle de logements collectifs, il sera crée au minimum une place de stationnement réservée aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB 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'habitation des espaces libres communs devront être intégrés au projet, parmi ces espaces libres communs, il sera demandé au minimum 10 % d'espaces verts.

ARTICLE UB 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UB 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

3 ZONE UL

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

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

Les constructions et occupations du sol non liées à la vocation de la zone et qui nuiraient au caractère spécifique de la zone.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

Les bâtiments ou installations liés aux activités sportives ou de loisirs y compris les équipements socio culturels

Les aires de jeux

Les aires de stationnement

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 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 raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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) pourra être imposé.

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.

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 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.

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

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 couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

11.2 Clôtures

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

11.3 Végétation

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

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.

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

ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UL 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UL 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1 ZONE 1 AUB

Les zones 1 AUB correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, les zones 1 AUB sont affectées majoritairement à de l'habitat et aux activités compatibles avec de l'habitat dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate des zones 1 AUB 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 du P.L.U.

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

ARTICLE 1 AUB 1 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.

Le stationnement de caravanes à usage d'habitation, les habitations légères de loisirs d'une durée supérieure à 6 mois

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

L'ouverture de toute carrière

Les décharges de toute nature

Les dépôts de véhicules hors d'usage

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

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif

Les nouvelles habitations, les constructions liées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.

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

Une habitation légère de loisirs par parcelle d'une durée inférieure à 6 mois

ARTICLE 1 AUB 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.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers
Cette sécurité est appréciée selon la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout projet (y compris les changements de destination et les extensions) utilisant un accès dangereux ou non sécurisé pourra être interdit par le gestionnaire de voirie

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées 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.

Toute voie nouvelle desservant au minimum deux habitations aura une largeur minimale de 5 m

ARTICLE 1 AUB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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) pourra être imposé.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules .. .), à l'aide d'un dispositif intégré dans le paysage de la construction
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 hors réseau d'assainissement collectif

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...).

4.3 Réseaux divers :

(Électricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés de manière harmonieuse à la construction ou dans la clôture.

ARTICLE 1 AUB 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 1 AUB 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 habitations s'implanteront en limite d'emprise publique ou de voie ou en retrait de 1m minimum par rapport à l'emprise publique ou voie

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.

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

7.1 Par rapport aux limites latérales

Les constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites latérales au moins, soit en retrait des limites latérales.
En cas d'implantation en retrait, ce retrait doit être au minimum de 3 mètres.

7.2 Par rapport aux fonds de terrain :

Les constructions peuvent être implantées sur la limite de fond de terrain ou en retrait du fond de terrain

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

L'implantation de bâtiments annexes est autorisée sur la limite de fonds de terrain en dehors des espaces publics, des cheminements piétons

7.3 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.

ARTICLE 1 AUB 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 AUB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions (habitations + bâtiments annexes) ne pourra excéder 80 % de la parcelle

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

ARTICLE 1 AUB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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 habitations individuelles est de 7 m au faîtage

La hauteur maximale des collectifs est de 10 m au faîtage

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

ARTICLE 1 AUB 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 couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

11.2 La végétation

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
Les haies constituées de plus de 50% de conifères, lauriers palme sont interdites

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

11.3 Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

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

Les clôtures constituées de plaques préfabriquées nues, de parpaings nus sont interdites

La hauteur maximale des clôtures sera de 1.8 m.

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

ARTICLE 1 AUB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Il sera demandé au minimum 2 places de stationnement (garage non compris) par logement sur la parcelle

Il sera exigé une place de stationnement pour 4 lots dans les espaces communs des opérations d'ensemble pour les visiteurs

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il sera crée des places de stationnement couvertes et accessibles depuis l'espace publique pour les vélos et motos

Pur toute construction nouvelle de logements collectifs, il sera crée au minimum une place de stationnement réservée aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1 AUB 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'habitation des espaces libres communs devront être intégrés au projet, parmi ces espaces libres communs, il sera demandé au minimum 10 % d'espaces verts.

ARTICLE 1 AUB 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 1 AUB 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1 AUB 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.

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.

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 installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif

Les travaux de voirie et de viabilisation de la zone.

ARTICLE 2 AU 3 A 2 AU 5

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

ARTICLE 2 AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

Les constructions se feront à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, et / ou avec un retrait de 1 m minimum par rapport à la voie

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait.
Ce dernier ne pourra pas être inférieur à 3 m minimum.

ARTICLE 2 AU 8 A 2 AU 16

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

IV. 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.

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

La zone A est incluse partiellement dans un périmètre de PPRI, les dispositions offertes ci-dessous sont donc sous réserve des dispositions du PPRI du Bassin Aval de la Vilaine et de ses Affluents approuvées le 03 juillet 2002.

La zone A comprend une sous zone dénommée Ab qui correspond à une zone de transition aux abords du bourg sans nouvelle construction ou installation agricole

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

Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous sol à l'exception de celles prévues à l'article A 2

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

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.

Sur les zones humides : il est interdit les affouillements, exhaussements sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, à l'entretien et à la préservation de la zone humide et à la mise en œuvre d'ouvrages nécessaires à la restauration des continuités écologiques.

En zone Ab : toute nouvelle construction ou installation agricole est interdite

Toute nouvelle constructions est interdite sur une zone inondable.

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

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les occupations et utilisations des sols suivantes :

2.1 Les installations agricoles et les bâtiments agricoles :

a) Nouvelles installations agricoles et nouveaux bâtiments agricoles

Les nouvelles installations agricoles et les nouveaux bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés qu'ils soient neufs ou issus d'un changement de destination sur de l'existant.

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 et 2 AU du PLU sauf contraintes techniques avérées et justifiées (topographie, problème de maîtrise foncière, finalité technique du bâtiment…)

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 Ah sauf contraintes techniques avérées et justifiées (topographie, problème de maîtrise foncière, finalité technique du bâtiment…)

Les éoliennes liées à la recherche de l'autosuffisance énergétique nécessaire à l'exploitation agricole.

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

Les extensions des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants seront conçus de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec 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 ou d'activité) occupé par des tiers en zone Ah, sauf contraintes techniques avérées et justifiées (topographie, problème de maîtrise foncière, finalité technique du bâtiment…)

c) Création de logements de fonction

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

- le logement est destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la taille des exploitations, ce logement ne pourra être autorisé qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation

- il ne sera autorisé qu'un seul logement de fonction par site d'exploitation nécessitant une présence permanente au regard de la nature et de la taille de la production et de son importance.
Il sera également admis un local de gardiennage attenant à un bâtiment d'exploitation et d'une emprise au sol maximale de 40 m²

- le logement de fonction sera implanté à une distance maximale de 100 m autour des bâtiments existants de l'exploitation, soit dans la continuité du bâti existant du bourg ou d'une zone Ah.

- un logement de fonction pourra être crée sur la base d'une construction neuve ou sur la base d'un changement de destination d'une construction en pierre et ou en terre et présentant un intérêt architectural

d) diversification de l'activité agricole

Les activités de diversification agricole constituant un accessoire d'une exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole sont autorisées.
Les activités de diversification seront réalisées :

- soit dans une construction existante faisant l'objet éventuellement d'une extension,
- - 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

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 aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité et limitant l'imperméabilisation des sols et sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale du terrain sur lequel elles seront implantées.

Les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route

Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires à l'exploitation du trafic ferroviaires

ARTICLE A3 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.

Tout projet (y compris les changements de destination et les extensions) utilisant un accès dangereux ou non sécurisé pourra être interdit par le gestionnaire de voirie

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées 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 doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Un bâtiment agricole nouveau peut être alimenté le cas échéant par un forage.

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.
Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adapté.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules .. .), à l'aide d'un dispositif intégré dans le paysage de la construction
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...).

4.3 Réseaux divers :

(Electricité, télécommunications, fluides divers).
Tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés lorsque le réseau est souterrain.
Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés de manière harmonieuse à la construction ou dans la clôture.

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.

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.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

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

a) Implantations par rapport aux RD 15, 46 et 125

Les nouvelles installations agricoles, nouveaux bâtiments annexes, nouveaux logement de fonction, les changements de destination et les extensions devront respecter un recul de 25 m minimum par rapport à l'axe de la route départementale

Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale

Les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route s'implanteront en recul de 15 m minimum par rapport à l'axe de la route départementale

Il n'est pas imposé de marge de recul pour la mise aux normes des bâtiments agricoles déjà situés dans une marge de recul liée à une RD

b) Implantations par rapport à la voie ferrée

Les constructions nouvelles s'implanteront en retrait de 2 m minimum par rapport à la limite légale du chemin de fer, quelle que soit la position de la limite réelle

c) Implantations par rapport aux autres voies

Les implantations des logements se feront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie

Les implantations des nouvelles installations et des nouveaux bâtiments agricoles se feront avec un retrait de 15 m minimum par rapport à l'alignement de la voie

Il n'est pas imposé de marge de recul pour la mise aux normes des bâtiments agricoles

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.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait.
Ce dernier ne pourra pas être inférieur à 3 m minimum.

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

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des logements de fonction est de 6 m à l'égout du toit

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

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.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

11.2 Les clôtures

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

Afin de préserver la sécurité des personnes, il sera autorisé la réalisation éventuelle d'une clôture de type défensif d'une hauteur maximale de 2 m de hauteur le long de la voie de chemin de fer

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

11.3 La végétation

Une végétation nouvelle sera prévue au projet, elle devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les projets de construction devront tenir compte du site général dans lequel ils s'inscrivent en particulier les plantations existantes afin d'en limiter la dénaturation

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

11.4 Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine 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.

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.

Un espace libre de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit rester accessible en permanence en bordure de voie afin de laisser la possibilité de retournement et de laisser le passage sur la voie publique.

ARTICLE A 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.

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 aux plans au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme sont à conserver, leur destruction est soumise à déclaration préalable, la dénaturation de tout ou partie de la structure bocagère est interdite.

13.2 Plantations

Les projets de construction liés à l'activité agricole devront obligatoirement comporter la plantation d'arbres de haute tige d'essences locales

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 ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

2 ZONE Ah

La zone Ah comprend deux secteurs :

- un secteur Ah1 permettant l'évolution du patrimoine bâti existant ainsi que le comblement de dents creuses par de nouvelles constructions
- un secteur Ah2 permettant uniquement l'évolution du patrimoine bâti existant

La zone Ah est incluse partiellement dans un périmètre de PPRI, les dispositions offertes ci-dessous sont donc sous réserve des dispositions du PPRI du Bassin Aval de la Vilaine et de ses Affluents approuvées le 03 juillet 2002.

ARTICLE Ah 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 Ah 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.

Le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à 24 mois, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

Les dépôts divers, dépôts de voitures, ferrailles….

Les changements de destination des bâtiments implantés dans la marge de recul des RD 15, 46 et 125 sont interdits

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

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les occupations et utilisations des sols suivantes :

2.1 Les nouvelles habitations

La zone Ah comporte une sous zone dénommée Ah1, dans cette zone les nouvelles habitations sont autorisées sous réserve d'être situées à plus de 100 m des bâtiments et installations agricoles existantes.

2.2 Les habitations existantes

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

Les extensions des habitations existantes seront réalisées dans le respect de l'architecture d'origine, elles ne devront pas doubler l'emprise au sol initiale.

Les extensions des constructions existantes seront limitées à 40 % de l'emprise au sol initiale + 20 m² dans une limite maximale d'extension de 60 m² de surface de plancher

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

2.3 Le changement de destination

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

Les extensions seront réalisées dans le respect de l'architecture d'origine, elles ne devront pas doubler l'emprise au sol initiale.

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

- une structure traditionnelle en bon état et en pierre et ou en terre
- être situés à plus de 100 m de tout bâtiment et installations relevant d'une exploitation agricole en activité
- une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture originelle et de la volumétrie du bâti originel traditionnel environnant

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

2.4 Autres constructions autorisées

Les bâtiments annexes aux habitations hors terrain nu sont autorisés dans les limites de l'article Ah 9 et Ah 10, ils seront implantés à 20 m maximum de l'habitation

Les piscines individuelles privées

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité et limitant l'imperméabilisation des sols.

Les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route

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.

Tout projet (y compris les changements de destination et les extensions) utilisant un accès dangereux ou non sécurisé pourra être interdit par le gestionnaire de voirie

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées 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 ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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.
Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifié par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adapté.

4.2.2 Eaux pluviales

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules .. .), à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la Commune.
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...).

4.3 Réseaux divers

(Electricité, télécommunications, fluides divers).
Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés de manière harmonieuse à la construction ou dans la clôture.

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.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

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

a) Implantations par rapport aux RD 15, 46 et 125

Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 25 m minimum par rapport à l'axe de la route départementale

Toutefois, les extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale

Les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route s'implanteront en recul de 15 m minimum par rapport à l'axe de la route départementale

b) Autres voies

Les bâtiments annexes s'implanteront dans la continuité du bâti existant en cas d'alignement.
Lorsqu'il n'y a pas d'alignement, les bâtiments annexes s'implanteront en retrait de 1 m minimum par rapport à la voie.

Les nouvelles habitations s'implanteront dans la continuité du bâti existant en cas d'alignement.
Lorsqu'il n'y a pas d'alignement, les nouvelles habitations s'implanteront en retrait de 1 m minimum par rapport à la voie.

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.

ARTICLE Ah 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait.
Ce dernier ne pourra pas être inférieur à 3 m minimum.

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.

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 bâtiments annexes est limitée à 60 m² de surface de plancher

L'extension des constructions existantes est limitée à 40 % de l'emprise au sol initiale + 20 m² dans une limite maximale d'extension de 60 m² de surface de plancher

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 est de 4,5 m au faîtage

La hauteur maximale des habitations individuelles est de 9 m au faîtage

ARTICLE Ah 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 couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

11.2 Les clôtures

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

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

11.3 La végétation

Une végétation nouvelle sera prévue au projet, elle devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les projets de construction devront tenir compte du site général dans lequel ils s'inscrivent en particulier les plantations existantes afin d'en limiter la dénaturation

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

11.4 Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine 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.

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.

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

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 haies et boisements repérés aux plans au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme sont à conserver, leur destruction est soumise à déclaration préalable, la dénaturation de tout ou partie de la structure bocagère est interdite.

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 ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

1 ZONE N

La zone **N** délimite les parties du territoire à protéger 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 incluse partiellement dans un périmètre de PPRI, les dispositions offertes ci-dessous sont donc sous réserve des dispositions du PPRI du Bassin Aval de la Vilaine et de ses Affluents approuvées le 03 juillet 2002.

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

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 N

Sur les zones humides : il est interdit les affouillements, exhaussements sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, à l'entretien et à la préservation de la zone humide et à la mise en œuvre d'ouvrages nécessaires à la restauration des continuités écologiques.

ARTICLE N 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

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

Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public.

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 (bassins tampons à sec)

Les captages et forages liés à la distribution publique d'eau potable

ARTICLE N 3 à N 5

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone étant inconstructible

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

a) Implantations par rapport aux RD 15, 46 et 125

Les nouvelles installations et utilisations du sol devront respecter un recul de 25 m minimum par rapport à l'axe de la route départementale

b) Implantations par rapport aux autres voies

Les installations ou objets mobiliers s'implanteront avec un retrait 1 m minimum par rapport à la voie, aux emprises publiques et réseaux divers

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait.
Ce dernier ne pourra pas être inférieur à 1 m minimum.

ARTICLE N 8 à N 12

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies et boisements repérés aux plans au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme sont à conserver, leur destruction est soumise à déclaration préalable, la dénaturation de tout ou partie de la structure bocagère est interdite.

ARTICLE N 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

ARTICLE N 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

2 ZONE NL

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

La zone NL est incluse partiellement dans un périmètre de PPRI, les dispositions offertes ci-dessous sont donc sous réserve des dispositions du PPRI du Bassin Aval de la Vilaine et de ses Affluents approuvées le 03 juillet 2002.

ARTICLE NL 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 NL 2

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

Les aires de jeux et de sports

L'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que les constructions des bâtiments destinés aux services communs de ces installations

Toute construction, mobile ou démontable, ayant un lien direct avec l'activité de loisirs

La construction de bâtiments ou d'installations nécessaires à l'entretien et à la gestion des équipements publics

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

ARTICLE NL 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.

Tout projet (y compris les changements de destination et les extensions) utilisant un accès dangereux ou non sécurisé pourra être interdit par le gestionnaire de voirie

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées 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 NL 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.
Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adapté.

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...).

4.3 Réseaux divers :

(Electricité, télécommunications, fluides divers).
Tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés lorsque le réseau est souterrain.
Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés de manière harmonieuse à la construction ou dans la clôture.

ARTICLE NL 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.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

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

Les implantations des constructions se feront à l'alignement et ou avec un retrait de 1 m minimum

ARTICLE NL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait.
Ce dernier ne pourra pas être inférieur à 3 m minimum.

ARTICLE NL 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 NL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE NL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE NL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

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.

ARTICLE NL 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 NL 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.

ARTICLE NL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE NL 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Il n'est pas fixé de règle particulière