

ZONE 1AUE

La zone 1AUE est une zone naturelle équipée en pourtour où est prévu à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (habitations), permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Ces secteurs devront faire l'objet d'un schéma d'ensemble cohérent avant l'urbanisation de celui-ci.

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UE, et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

1.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

1.3- Sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions ou installations sans rapport avec la vocation de la zone et qui ne sont pas visés à l'article 1AUE2.
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les affouillements et exhaussement de sols quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, de régulation des eaux pluviales ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- La construction de dépendances ou d'annexes avant la réalisation de la construction principale

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

Sont admis dès lors qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone :

2.1- Dans les marges de reculemment :

Voir article 5 des Dispositions Générales

2.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

2.3- Sur l'ensemble de la zone :

- L'ensemble des constructions et installations ayant un rapport direct avec la vocation de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation, ou l'exercice de profession indépendante, à l'exclusion de toute autre activité sont permises sous réserve d'être incorporées à la construction principale et si elles ne créent pas de gêne pour le voisinage.
- **L'urbanisation des zones 1AUE pourra s'effectuer en plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur au reste de la zone non bâtie et de reprendre les principes énoncés au document des orientations d'aménagement.**
- la construction d'une annexe au plus par unité foncière, sous réserve :
 - que sa surface n'excède pas 25 m² d'emprise au sol,
 - que sa hauteur soit inférieure à 2,50 mètres à l'égout,
 - que le toit soit à double pente,
 - que leur toit soit à double pente ou en toit terrasse
- les aires de stationnements ouvertes au public,
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2.c du code de l'urbanisme liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales,
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 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 ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles 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.
- **Les accès envisagés pour le désenclavement des zones 1AUE devront reprendre les principes énoncés au document des orientations d'aménagement.**

3.2 - Voirie

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Cette prescription ne s'applique pas lorsque la voie nouvelle dessert moins de 3 constructions ou lorsque la voie de desserte est inférieure à 50 m.
- L'anticipation des accès futur devra être prévue afin de ne pas enclaver la zone par rapport au développement futur.
- **Les voiries de desserte interne aux zones 1AUE devront reprendre les principes énoncés au document des orientations d'aménagement.**

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

- Dans les secteurs **1AUE** toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut 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 sur la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.
- Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

4.2.2 - Eaux pluviales :

- Dans les secteurs **1AUE**, sauf impossibilité technique, la gestion des eaux pluviales se fera en aérien par des techniques alternatives (noues, caniveaux, puits d'infiltration...)
- Dans les secteurs **1AUE**, dans le cas de la mise en œuvre d'un bassin tampon, ce dernier devra faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité (bassin à sec...).
- Tout aménagement sur le lot devra veiller à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.
- Lors de la conception de l'aménagement d'une parcelle, tous les dispositifs permettant de retenir les eaux pluviales à la parcelle devront être étudiés afin de limiter le rejet dans le réseau sous réserve de la faisabilité technique.
- 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...).
- Les garages en sous sols sont interdits, cependant lors d'une construction avec cave en sous sol ou demi niveau, les acquéreurs devront vérifier les niveaux, fil d'eau des branchements, EU et supporter toutes les contraintes techniques d'évacuation en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire (pompe de relevage...).

4.3 - Réseaux divers :

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

- L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution ainsi que ces dernières sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AUE 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, 7 et 8 du présent règlement.
- 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...).
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

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

Dans le cas d'un permis d'aménager, les règles s'appliqueront au regard de l'ensemble du projet et non pas sur chaque lot à bâtir résultant d'une division en propriété ou en jouissance. Par conséquent, les règles d'implantation s'appliquant à chacun des lots pourront être différentes de la règle générale, lorsqu'un règlement de lotissement est réalisé.

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

Sous réserve de respecter les principes des dispositions spéciales figurées au document des orientations d'aménagement et au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé :

- **l'implantation de l'ensemble des constructions** (principales, extensions, annexes) **se feront:**

- **soit à l'alignement** (en totalité ou pour partie)
- **soit en retrait** : les parties de bâtiments qui ne s'implantent pas en alignement des voies devront respecter un recul de **5.00 m minimum** de l'alignement

6.2- Voies piétonnes et autre emprises

Sous réserve de respecter les principes des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé :

- **l'implantation des constructions principales et leurs extensions se feront:**

- **soit à l'alignement** (en totalité ou pour partie) des voies piétonnes ou autres emprises
- **soit en retrait** : les parties de bâtiments qui ne s'implantent pas en alignement des voies piétonnes ou autres emprises devront respecter un recul de **5.00 m minimum** de l'alignement

- **l'implantation des constructions annexes** (bâtiment isolé de la construction principale) **se fera:**

- **soit à l'alignement** des voies piétonnes ou autres emprises
- **soit en retrait** (en totalité) de **3.00 m minimum** de l'alignement

6.3 - Règles alternatives

- Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles d'implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas, la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.
- Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière.

6.4- Réseaux divers

- En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6.5- Réseaux d'énergie électrique

- **Lignes existantes** - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.
- Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension = 63KV), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF-RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

6.6. Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

- Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

6.7. Câble des télécommunications

- Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national de Rennes-Cesson Sévigné.

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

Dans le cas d'un permis d'aménager, les règles s'appliqueront au regard de l'ensemble du projet et non pas sur chaque lot à bâtir résultant d'une division en propriété ou en jouissance. Par conséquent, les règles d'implantation s'appliquant à chacun des lots pourront être différentes de la règle générale, lorsqu'un règlement de lotissement est réalisé.

7.1 - Par rapport aux limites séparatives:**- l'implantation des constructions principales et leurs extensions se feront:**

- soit à l'alignement (en totalité ou pour partie) des limites séparatives
- soit en retrait : les parties de bâtiments qui ne jouxtent pas l'une ou l'autre de ces limites séparatives devront respecter un recul minimum de **3.00 m**.

- l'implantation des constructions annexes (bâtiment isolé de la construction principale) se fera:

- soit en limite, sous réserve d'un aspect bois ne nécessitant pas d'entretien
- soit en retrait (en totalité) de **2.00 m minimum** de la limite.

Dans tous les cas, un recul suffisant doit être prévu afin de permettre l'entretien des haies ou boisements se trouvant sur ou proche de la limite latérale/séparative.

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 dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas, la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

ARTICLE 1AUE 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 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol du bâtiment annexe, à l'écart de la construction principale est limitée à **25 m²**
- Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes rattachés à un équipement public ou une activité.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque la construction présente un toit à double pan:
 - La hauteur maximale de la construction et de leurs extensions mesurée à l'égout du toit ne pourra excéder **6,50 m**
- Lorsque la construction présente une toiture terrasse ou végétale :
 - La hauteur mesurée à l'acrotère ne pourra excéder **5.50m**.
- Dans tous les autres cas (toiture courbe ou autre ...)
 - La hauteur maximale de la construction ne pourra excéder **6.50m**
- La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines
- Lorsque le terrain présente des pentes, la cote de hauteur est prise au milieu de chaque façade ou section de façade.
- La hauteur maximale des **bâtiments annexes** est fixée à **2.50 m** de hauteur à l'égout du toit.
- Il n'existe pas de hauteur maximale pour les équipements publics
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics, les établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**11.1 - Intégration du bâti :**

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.
- 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.
- La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
- Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- Le niveau rez de chaussée de la construction ne pourra excéder **0.30 m** par rapport au sol naturel. Les buttes artificielles autour des constructions sont interdites. Les mouvements de terre prendront l'aspect le plus naturel possible. Lorsque le terrain présente des pentes, la cote hauteur est prise au milieu de chaque façade ou section de façade.

11.2 – Volumétrie

- Les volumes resteront simples :
 - pour le volume principal : ils seront de base rectangulaire
 - pour les volumes secondaires : ils pourront s'adjoindre au volume principal dans le même sens ou de manière orthogonale au volume principal.

11.3 Façades et matériaux

- La recherche de l'ensoleillement maximum des pièces habitables devra être étudiée.
- Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).
- Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.
- Les enduits à base de matériaux naturels (chaux...) sont recommandés. Les couleurs vives pour les enduits sont proscrites.
- Les constructions utilisant le bois ou composées d'un bardage en bois, ou tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter l'émission des gaz à effet de serre sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec l'aspect général du paysage.
- Les extensions et les annexes devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.
- Dans le cadre des maisons mitoyennes, la cohérence entre les 2 projets sera étudiée avec soin, la référence étant la première des constructions.
- Dans le cadre d'utilisation de capteurs solaires en façade, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture et ne pas donner l'impression d'éléments rapportés.
- Sont proscrites l'utilisation de la tôle ondulée, ou de tout autre type de matériau en prenant l'apparence, ainsi que l'utilisation de plaques en fibrociment.
- Les constructions en bois ou composées d'un bardage en bois sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec l'aspect général du paysage.
- Les matériaux destinés à recevoir un traitement (parpaing, brique creuse...) recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).

11.3.1 Couvertures - toitures

- Les toitures de plusieurs types sont autorisées pour les constructions principales et extensions :
 - Toitures terrasses, elles peuvent être prévues végétalisées.
 - Toitures courbes.
 - Toitures à une pente ou plus respectant les pentes imposées par les matériaux choisis
 - Toitures mixtes mélangeant les différents types susmentionnés.

- Les couvertures des constructions devront être réalisées en ardoise, en bac acier ou en zinc ou avec tout autre type de matériaux en prenant l'apparence (sauf dans le cas des vérandas)
- Dans le cadre d'utilisation de capteurs solaires en toitures, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture et ne pas donner l'effet d'éléments rapportés.
- Dans le cadre de constructions mitoyennes, une attention particulière sera portée au niveau de la juxtaposition des toitures, la première des constructions constituant la référence.
- L'utilisation de la tuile ou autres types de matériaux de couleur rouge, est proscrite.
- A titre très exceptionnel, les couvertures en tôle sont autorisées sous réserve d'être de couleur sombre, intégrées à leur environnement.

11.3.2 **Ouverture et huisseries**

- Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du volume bâti.
- Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de celle de la toiture.
- Les fenêtres de toits seront obligatoirement encastrées.

11.4 - **Les énergies renouvelables :**

- La prise en compte des normes de "Haute qualité environnementale" dans le cadre de la construction est recommandé, tout en s'inscrivant dans le respect des caractéristiques architecturale du bourg:
- Les installations et utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables ainsi que celles liée à la gestion maîtrisées des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales...) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante : les panneaux solaires seront encastrés, l'aspect des matériaux et les couleurs seront compatibles avec l'identité du secteur d'habitat résidentiel.
- Les dispositions des paragraphes 11.3.1 et 11.3.2, ne s'appliquent pas en cas de mise en place de vérandas et capteurs solaires

11.5 **Clôtures**

- Les clôtures donnant sur l'emprise publique, si elles existent, elles seront constituées obligatoirement par :
 - Des clôtures végétales (haie vive) d'une hauteur n'excédant pas **1.80 m**. Elles pourront éventuellement être doublées d'un grillage en retrait d'**1.00 m** minimum vers l'intérieur de la parcelle ou d'un dispositif à claire-voie également en retrait d'**1.00 m** minimum vers l'intérieur de la parcelle d'une hauteur maximale de **1.20 m**.
- Les clôtures donnant sur les limites séparatives si elles existent, elles seront constituées soit :
 - d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage en retrait vers l'intérieur de la parcelle, la hauteur de l'ensemble n'excédant pas **1.80 m**.
 - de dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'accompagnement, le tout d'une hauteur maximum de **1.80 m**.
 - est proscrite l'utilisation de panneaux préfabriqués béton ou similaire dès lors que ceux-ci sont visibles de la voie publique.

➤ Dans tous les cas :

- Dans tous les cas, l'ensemble des dispositifs sus mentionnés ne pourront excéder une hauteur totale de **1.80 m**.
- Les plantations devront se faire en retrait de façon à ne pas déborder sur l'espace public (voir code civil).
- Les grillages lorsqu'ils existent seront de couleur verte foncée. Les grillages en panneaux soudés rigides sont interdits.
- L'ensemble des dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux.
- Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant.

11.6 Equipements techniques

- Les compteurs, boîtes aux lettres... doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures, s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

11.7 Antennes / paraboles

- Les paraboles blanches ou très claires sont interdites sur les toitures. S'il est impossible de disposer la parabole dans le jardin, pour une meilleure intégration, la parabole sera noire ou sombre en non brillante pour se confondre au maximum avec la couleur du toit
- Elles peuvent être intégrées dans le jardin, ou dans un endroit non visible de l'espace public.

ARTICLE 1AUE 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.
- Sur l'espace public du secteur, il sera exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 4 logements. Sur ces espaces, Il sera exigé un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnements.
- Les espaces de stationnements extérieurs pourront être conçus de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
 - Au minimum deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage non compris).
- Pour les constructions accueillant une activité libérale
 - Une place de stationnement supplémentaire par 10m² de Surface de Plancher affectée à l'usage professionnel sera demandée.
- Modalités d'application
 - Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.
 - Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.
 - Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.
- Les haies et clôtures végétales seront réalisées avec des essences locales, les haies vives étant composées d'au moins 3 essences.
- Il est demandé au minimum 15% d'espaces verts sur l'ensemble de l'opération.
- Sur la parcelle privative :
 - Il est demandé au minimum un arbre de haute tige pour 100m² de terrain non construit.
 - une surface minimale de 30% d'espaces verts sera exigée.
- Les aires de collecte des déchets et les installations techniques seront entourées d'écrans végétaux.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stockage, de collecte des déchets et les installations techniques seront entourées d'écrans végétaux.
- Les espaces boisés classés TC figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments identifiés du paysage figurant sur le plan, en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, sont soumis au régime d'autorisation au titre des installations et travaux divers. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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