

# COMMUNE D'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS

## Plan Local d'Urbanisme

### 4 – REGLEMENT



#### **DOCUMENT APPROUVE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 19 NOVEMBRE 2007**

- Révision simplifiée n°1 approuvée le 20 juillet 20 09
- Modification n°1 approuvée le 20 juillet 2009
- Modification n°2 approuvée le 12 octobre 2009
- Modification n°3 approuvée le 12 octobre 2009

ATELIER D'URBANISME, D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE

C. HAMELOT, L. ROBERT

# SOMMAIRE

## NOTE LIMINAIRE

**TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES** p.8

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE I : Zone UC p.19  
CHAPITRE II : Zone UE p.32  
CHAPITRE III : Zone UA p.45  
CHAPITRE IV : Zone UL p.55

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE I : Zone 1AUE p.63  
CHAPITRE II : Zone 1AUEe p.72  
CHAPITRE III : Zone 1AUA p.78  
CHAPITRE IV : Zone 2AU p.87  
CHAPITRE V : Zone 2AUA p.92

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

CHAPITRE I : Zone A p.98  
CHAPITRE II : Zone NA p.108  
CHAPITRE III : Zone NL p.118  
CHAPITRE IV : Zone NPI p.123  
CHAPITRE V : Zone NPa p.130  
CHAPITRE VI : Zone NPb p.133

**ANNEXES** p.143

# NOTE LIMINAIRE

# NOTE LIMINAIRE

## LE REGLEMENT DU P.L.U.

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

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

- Article 1<sup>er</sup>** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits  
**Article 2** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3** : Accès et voirie  
**Article 4** : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)  
**Article 5** : Caractéristiques des terrains (forme, surface...)  
**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  
**Article 10** : Hauteur des constructions  
**Article 11** : Aspect extérieur (forme, matériaux) - Clôtures  
**Article 12** : Stationnement des véhicules  
**Article 13** : Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14** : Possibilités maximales d'occupation du sol

**La section 1** définit la vocation principale de la zone et liste des interdictions et des 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.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

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

## **LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le **C.O.S.** détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Le présent règlement n'applique pas de COS pour l'ensemble des zones.

## **L'EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de la construction correspond à la base de la construction et non sa projection.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation publique ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

## **LES HAUTEURS D'IMMEUBLE**

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10 du règlement, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

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.

## **BALCONS**

Pour bénéficier des exceptions prévues aux articles 6, 7, 8, 9 et 10 par le règlement, le balcon ne doit pas dépasser de plus de 0,80 m le nu de la façade.

Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives (fonds de parcelle, limites latérales), si le balcon dépasse de plus de 0,80 m le nu de la façade, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

## **ALIGNEMENT**

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

## **RETRAIT**

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites *séparatives* (articles 6 et 7 des règlements de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors élément de construction en saillie de façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-

soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors œuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions de code de la voirie routière (circulation piéton, voitures ...)

## **ATTIQUE**

Etage placé au sommet d'une construction et de proportions moindres que l'étage inférieur qui s'inscrit dans le volume théorique des combles avec des pentes à 45°.

## **LOTISSEMENTS ANCIENS**

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, 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 (article L.315-8 du Code de l'Urbanisme).

## **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en priorité ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol est calculée globalement.

## **UNITE FONCIERE OU TERRAIN**

Est considérée 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 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.

## **VOIES**

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

## **EMPRISE PUBLIQUE**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de

l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

## **CONSTRUCTIONS**

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la SHOB au sens de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

## **EXTENSIONS**

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

## **BATIMENTS 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.

Ne sont pas considérés comme bâtiments annexes, les piscines et bassins d'agrément (couverts et non couverts) pour lesquels il n'est pas fixé de règles d'emprise au sol.

## **ACTIVITES EXISTANTES**

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

## **SHOB/SHON** (art. R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

La **Surface de Plancher Hors Oeuvre Brute** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La **Surface de Plancher Hors Oeuvre Nette** d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;
- f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.  
Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

## **LIMITES SEPARATIVES**

### **▪ Limites latérales**

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

### **▪ Limites de fonds de parcelles**

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommé fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

# DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. article R111-1 : les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R111.2 à R 111.24-2 du code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

L'article R 111-2 qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

L'article R 111-4 qui prévoit Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

L'article R 111-15 qui prévoit que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

L'article R 111-21 qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **2 - Les articles suivants du Code de L'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :**

**L'article L 111-1-4** : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (RN 157 et RD 178).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

**Les articles L 111-7 et suivants** : Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou affectés par un projet de travaux publics (dès la prise en considération du projet), ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par un projet d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci de la délimitation des terrains concernés).

**Les articles L. 123-6 et L. 311-2** : Un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation soit lorsqu'un P.L.U. est mis en élaboration ou en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

**L'article L 442-14** : dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

**L'article L 421-1 à L421-4** : Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire. Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable. Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

**L'article Article L 421-6** : le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

La délivrance du Permis de construire est subordonnée aux dispositions de **l'article L 111-4** du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après:

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. »

**Articles R 111-30 à R 111-46** qui définissent les dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping.

**Article R 425-1** : conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsque le projet est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-31 du code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

### **3. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :**

#### **3.1 - Se superposent aux règles du P.L.U. :**

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

#### **3.2 - S'ajoutent aux règles du P.L.U. :**

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure...

#### **3.3 - Figurera sur les documents graphiques à titre d'information :**

Le périmètre à l'intérieur duquel s'applique le droit de préemption urbain.

### **3.4 - Sites archéologiques :**

- \* Aux termes de la loi du 17 janvier 2001 portant réglementation des fouilles archéologiques, toutes découvertes fortuites (poteries, monnaies, ossements, objets divers ...) doivent être immédiatement signalées au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie, 6, rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00.
- \* La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit : *"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 mentionnées à l'article 322"*.
- \* La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
  - Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à M. le Préfet, en application du décret du 16 janvier 2002 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.
  - Loi n°2001.44 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003.707 du 01.08.2003, et le décret n°2002.89 du 16 janvier 2002 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifiée par le décret n°2004.490 du 3 juin 2004 : « 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 et de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée. »

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les plans comportent en surcharge les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Les plans comprennent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

**1 - Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- \* La zone centrale **UC** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice U.C.
- \* La zone d'extension **UE** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice U.E.
- \* La zone d'activité **UA** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UA.
- \* La zone de sports et de loisirs **UL** délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle UL.

**2 - Les zones à urbanisées équipées ou non** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- \* La zone d'extension à court terme **1AU** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 1 AUE, 1 AUEe, 1 AUA.
- \* La zone d'extension ultérieure **2AU** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 2 AU et 2 AUA.

**3 - Les zones agricoles et naturelles équipées ou non** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

- \* La zone agricole strictement protégée **A** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice A.
- \* La zone naturelle mixte **NA** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice N.A.
- \* La zone naturelle de loisirs **NL** délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle NL.
- \* La zone de protection des sites et milieux exceptionnels **NPa** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NPa.
- \* La zone de protection de la nature et des sites **NPb** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NPb.
- \* La zone naturelle de loisirs **NPI** délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle NPI.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

#### **ARTICLE 5 - MARGES DE REULEMENT**

Dans les marges de reculement portées au plan le long de la RN 157 et RD 178.

**Sont interdits:**

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

**Y sont autorisés :**

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

\* l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans décroché avançant vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles

## **ARTICLE 6 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION**

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.
- les constructions nouvelles à l'exception des bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai. La construction sur pilotis est autorisée.

## **ARTICLE 7 - RAPPELS**

### **Aménagements soumis à permis d'aménager :**

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
  - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
  - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1<sup>o</sup> de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou

la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

**Aménagements soumis à déclaration préalable :**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

**Coupes et abattages d'arbres :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces classés (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Les coupes et abattages d'arbres, même isolé, sont soumis à accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France dans les périmètres de protections des monuments historiques classés ou inscrits et à l'intérieur des périmètres des sites classés ou inscrits.

**Défrichement :**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces classés (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Le défrichement des bois, non classés TC, est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du code forestier (bois de plus de 1 hectare ou issu d'un ensemble de plus de 1 hectare, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...).

**Nota :** Toutes modification du paysage en dehors de l'usage agricole ordinaire des sols est soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection d'un monument historique ou / et d'un site protégé.

Ainsi toutes les coupes et abattages d'arbre, même isolé, ainsi que les défrichement à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques inscrits ou classés et des sites inscrits ou classés sont soumis pour avis à monsieur l'Architecte des Bâtiments de France même en l'absence de tout classement EBC ou repérage simple aux plans de zonage en application de l'article L 123.1 7<sup>ème</sup> alinéa.

### **Autres travaux :**

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soit replanté en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

### **Permis de démolir :**

Quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme :

- s'il fait parti du bâti inclus dans la zone UC
- dans les champs de visibilité d'un monument historique ou dans un site inscrit (article L421-3 du code de l'urbanisme).
- s'il n'est pas protégé au titre des monuments historiques mais repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique ou historique en application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme ([article L.421-3 du Code de l'Urbanisme](#)),

### **Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières:**

L'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000, en application de la loi n° 92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1992 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, a défini et classé les secteurs affectés par le bruit. Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.

Sans que cela soit sanctionné par le permis de construire, les pièces principales et cuisine des logements ainsi que les établissements d'enseignement devront respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon le cas par la méthode forfaitaire de l'article 6 ou par évaluation en application de l'article 7 de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996.

### **Secteurs relatifs à la protection du recensement effectué dans le cadre du SAGE et identifiés aux plans de zonage : une classification en zone de protection de l'environnement stricte (NPa).**

En application de l'article L-123.1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Loire Bretagne) et du Schéma

d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Vilaine), les constructions et occupations du sol de toute nature, soumises ou non à autorisation, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des cours d'eau et des zones humides (y compris lorsqu'elles sont circonscrites à une mare, un plan d'eau) sont interdites.

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# **CHAPITRE I : ZONE UC (Centre ville)**

## **ZONE UC (centre ville)**

### **CARACTERE DE LA ZONE UC.**

La zone **UC** est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, aux services ou aux petites activités compatibles avec l'environnement urbain sont autorisés.

Elle comprend les secteurs qui comportent des règles spécifiques en terme d'emprise au sol et d'occupation du sol :

- \* **UCa** : secteur dense, centre traditionnel actuel de l'agglomération ;
- \* **UCb** : secteur de renouvellement urbain renforçant le centre traditionnel de l'agglomération.
- \* **UCs** : secteur de renouvellement urbain spécifique sur le secteur « Sévigné » intégrant la construction d'une bibliothèque municipale.

Tout bâtiment du centre ville antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle et **de qualité** est considéré comme un élément du patrimoine à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

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

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

**Sont interdits :**

**Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone :**

1- La construction et l'occupation du sol de nature autres que celles à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services, sauf celles énoncées à l'article 2.

2- 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.

## **ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUVIS A CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis :**

**Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone :**

1- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, de services, d'hôtellerie, de loisirs, d'équipements publics ou privés.

2- La restauration, l'extension, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants, sous réserve de la préservation du caractère originel.

Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

3- La construction de bâtiments annexes aux constructions existantes.

4- 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.

5- 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 réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **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.

#### **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.

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

Lorsque la nouvelle voie dessert moins de 5 logements ou 5 lots ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **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.

#### **2 – Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes 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.

### 2.2 - Eaux pluviales :

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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, infiltration...).

### **3 - Réseaux divers :**

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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

### **1- Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :**

#### Pour les zones UCa et UCb :

Les constructions et extensions des constructions existantes se feront à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée).

Les bâtiments annexes se feront avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée).

Pour la zone UCs :

L'implantation des constructions se fera conformément au plan de masse annexé au présent règlement (annexe 1).

**2- Voies piétonnes :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**3- Autres emprises publiques (parcs...) :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**4- Cours d'eau :**

Toute implantation devra permettre un accès au cours d'eau pour entretien.

**5- Règles alternatives :**

Pour l'ensemble de la zone :

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

Il n'est pas fixé de règle particulière dans le cas des constructions en « cœur d'îlot » ou sur une parcelle nouvelle issue d'une division parcellaire au sein d'une même unité foncière originelle.

Pour les zones UCa et UCb :

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles 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 en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1<sup>er</sup> alinéa.

**6- 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.

**7- 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.

**ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1 - Par rapport aux limites latérales :***Pour les zones UCa et UCb :*

La construction devra jouxter au moins une limite latérale. (Cette condition ne sera toutefois pas appliquée dans le cas où une haie à conserver serait en place sur chaque limite.)

*Pour la zone UCs :*

L'implantation des constructions se fera conformément au plan de masse annexé au présent règlement (annexe 1).

**2 - Par rapport aux limites séparatives :***Pour les zones UCa et UCb :*

Les constructions devront être implantées à la limite séparative ou avec un retrait de 1 m minimum.

*Pour la zone UCs :*

L'implantation des constructions se fera conformément au plan de masse annexé au présent règlement (annexe 1).

**3 - Implantations différentes :***Pour l'ensemble de la zone :*

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

*Pour les zones UCa et UCb :*

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 UC 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 UC 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder le pourcentage de la surface du terrain indiqué au tableau suivant :

	<b>UC a</b>	<b>UCb</b>	<b>UCs</b>
<b>Emprise au sol (en %)</b>	Il n'est pas fixé d'emprise maximale	80% de la parcelle	80% de la parcelle

La construction de bâtiments annexes est autorisée avec une superficie maximale de 20m<sup>2</sup>.

**Cet article ne s'applique pas :**

- En cas de reconstruction après sinistre. L'emprise au sol initiale sera possible.
- A l'extension des bâtiments existants ne respectant pas déjà cette règle.

**ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

**2 - Hauteur maximale :***Pour la zone UCa :*

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitations est de 12 mètres à l'égout de toit et de 17 mètres au faîtage.

*Pour les zones UCb et UCs :*

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitations est de 10 mètres à l'égout de toit et de 15 mètres au faîtage.

*Pour l'ensemble de la zone :*

Des hauteurs différentes pourront être imposées dans le cas où les constructions s'inscrivent dans un projet urbain ou pour être en harmonie avec les hauteurs des constructions voisines.

Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée et/ou avec une tolérance de **10%** de la hauteur totale.

Lorsque le terrain présente des pentes, la côte de hauteur est prise au milieu de chaque façade ou section de façade.

La hauteur maximum des bâtiments annexes est de 2,50 mètres à l'égout de toit.

### **3 - Hauteur minimale :**

*Pour la zone UCs :*

La hauteur minimale des constructions à usage d'habitations est de 7 mètres à l'égout de toit.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

### **► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS**

#### **ASPECT**

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 et notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.

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 constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone UC.

#### **FACADES**

Les enduits sont de teinte neutre rappelant les nuances des constructions locales (les enduits de teinte très claire, blanche ou de couleur criarde sont à proscrire).

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Il en est de même pour les bâtiments annexes.

#### **Murs**

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton devra être enduite.

Les murs en maçonnerie de brique, soit pleine ou collée, ou de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

#### **Baies**

Les percements à créer devront respecter le caractère et la composition de la façade.

#### **TOITURES**

⇒ *Pour l'ensemble de la zone :*

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou en ardoise synthétique (sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise naturelle).

⇒ Pour la zone UCa :

Les toitures comporteront au minimum deux versants de pente égale comprise entre 35° et 55°.

Cette règle ne s'applique pas aux toitures des volumes annexes dont la surface est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

Les toitures terrasses sont autorisées sur 25% de la construction.

Les souches existantes devront être conservées.

Celles qui seront créées devront reprendre les proportions des souches existantes. Dans le cas où elles sont enduites, elles devront impérativement respecter les proportions des souches environnantes.

⇒ Pour les zones UCb et UCs

Les toitures terrasses sont autorisées.

### ► **RESTAURATIONS**

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du **bâti ancien** afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel du bourg (gabarit, percements, aspect, ...).

#### **Extensions**

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

L'implantation à l'alignement pourra être imposée afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

#### **Baies et détails architecturaux**

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

### ► **VERANDAS**

Les vérandas sont autorisées. Elles devront présenter des formes simples ou un volume discret **adapté au caractère de la construction existante**.

### ► **BATIMENTS ANNEXES**

Leurs façades bénéficieront d'un traitement de qualité en bois ou avec des matériaux identiques à ceux employés pour la construction ou s'harmonisant avec elle.

### ► **DEVANTURES COMMERCIALES**

Les devantures intégrées à la façade devront respecter la structure de l'immeuble et s'harmoniser avec l'équilibre général de la façade.

## ► **CLOTURES**

⇒ Pour l'ensemble de la zone :

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

Les portails devront être peints. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

Les murs de clôture existants ayant conservé leurs dispositions d'origine doivent être maintenus.

⇒ Pour la zone UCa :

Les clôtures sur le domaine public seront obligatoirement constituées d'un mur de pierre de minimum 1m de hauteur, éventuellement surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur maximale de 2m00.

La clôture en limites séparatives (exclusivement entre deux terrains privés), si elle existe, sera située sur la limite et aura une hauteur maximale de 2,00m. L'usage des plaques béton et parpaings nus est interdit.

Les portails en PVC sont interdits.

⇒ Pour les zones UCb et UCs :

Les clôtures sur rue seront obligatoirement constituées d'un mur de clôture en pierre ou enduit de 1m00, éventuellement surmonté d'une grille d'une hauteur maximale de 2m00.

Clôtures sur autre domaine public :

Les clôtures sur les autres domaines publics (chemin piéton ...), pourront être constituées :

- d'un mur de pierre ou enduit de 1 m de hauteur.
- ou d'une haie d'essences variées. Elle pourra être doublée d'un grillage de 1,20 m hauteur.

La clôture en limites séparatives (exclusivement entre deux terrains privés), si elle existe, sera située sur la limite et aura une hauteur maximale de 2,00m. L'usage des plaques béton et parpaings nus est interdit.

## ► **LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Les cuves seront soit enterrées, soit dans le bâtiment, soit entourées de claustras.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **Pour la zone UCa :**

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

- Pour les constructions d'habitations :
  - ⇒ On prévoira **1 place** par logement.
- Le stationnement à usage des commerces, services, équipements publics ... n'est pas réglementé.

Les normes ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de changement de destination.

### **Pour la zone UCb :**

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

- Pour les constructions d'habitations :
  - ⇒ On prévoira **2 places** par logement.
- Pour le stationnement à usage des commerces :
  - ⇒ On prévoira **1 stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente.**
- Pour le stationnement à usage des services :
  - ⇒ On prévoira **1 stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON.**
- Le stationnement à usage d'équipements publics n'est pas réglementé.

Les normes ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de changement de destination.

### **Pour la zone UCs :**

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

- Pour les constructions d'habitations :
  - ⇒ On prévoira **2 places** par logement.
- Pour le stationnement à usage de la bibliothèque :
  - ⇒ Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Pour l'ensemble de la zone :**

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la SHON existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

A défaut de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en versant une participation dans les conditions fixées par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal.

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **Pour la zone UCa :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Pour les zones UCb et UCs :**

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 10% par rapport à la surface de la parcelle.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **CHAPITRE II : ZONE UE**

## **ZONE UE**

### **CARACTERE DE LA ZONE UE.**

La zone **UE** est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement constituant l'extension récente de l'agglomération.

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

La zone UE comprend différents secteurs qui comportent des règles spécifiques en terme d'emprise au sol, d'occupation du sol, de hauteur du bâti :

- \* **UEa** : secteur de lotissements anciens ;
- \* **UEb** : secteur de lotissements récents.
- \* **UEe** : secteur d'équipements publics ou privés (éducation, loisirs, culturel, sportive, social, ...).

Tout bâtiment du centre ville antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle et **de qualité** est considéré comme un élément du patrimoine à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

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

### **ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

**Sont interdits :**

**Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

**Sur l'ensemble des zones**

Les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs.

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.

## **ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis :**

**Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

**Sur l'ensemble des zones :**

1- 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.

2- 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 réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

**Sur les zones UE a et UE b :**

1- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, de services, d'hôtellerie, de loisirs, d'équipements publics ou privés.

2- La restauration, l'extension, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants, sous réserve de la préservation du caractère originel.

3- La construction de bâtiments annexes aux constructions existantes avec une surface maximale de **20 m<sup>2</sup> d'un seul tenant**. (Un seul bâtiment annexe par parcelle sera toléré.)

**Sur la zone UE e :**

1- Les constructions, ouvrages ou travaux d'équipements publics ou privés (écoles ...).

2- L'aménagement de parcs de loisirs, de terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que les constructions de bâtiments destinés aux services communs de ces installations.

3- Les constructions à usage des activités sportives ou de loisirs ou nécessaires à la pratique de ces activités.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **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.

#### **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.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse et que celles-ci ont une longueur supérieure à 50 m et / ou desservant plus de 5 constructions ou lots, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **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.

#### **2 – Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

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

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) pourra être imposé.

### 2.2 - Eaux pluviales :

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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,...).

### 3 - Réseaux divers :

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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

### Sur les zones UE a et UE b :

#### Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

Les constructions et extensions des constructions existantes se feront à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée).

Les bâtiments annexes se feront avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée).

Voies piétonnes :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres emprises publiques (parcs...) :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Cours d'eau :

Toute implantation nouvelle devra permettre un accès au cours d'eau pour entretien. Ceci se traduira par un retrait minimum de 3 m en espace naturel.

**Sur la zone UE e :**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 1 mètre minimum.

**Sur l'ensemble de la zone**Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles 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 en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1<sup>er</sup> alinéa.

Il n'est pas fixé de règle particulière dans le cas des constructions en « cœur d'îlot » ou sur une parcelle nouvelle issue d'une division parcellaire au sein d'une même unité foncière originelle dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale.

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.

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.

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Sur les zones UE a et UE b**

#### 1 - Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions devront être implantées à la limite séparative ou avec un retrait de 1 m minimum.

#### 2 - Implantations différentes :

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

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.

### **Sur la zone UE e**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UE 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 UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et extensions.

Les bâtiments annexes auront une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> maximum.

### **Pour les opérations d'ensemble et les permis de construire valant division :**

Il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plan et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement ou du permis de construire valant division décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain divisé, hors emprises publiques ou collectives, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

### **Cet article ne s'applique pas :**

- en cas de reconstruction après sinistre. L'emprise au sol initiale sera possible.
- à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas déjà cette règle.
- aux parcelles se situant à l'angle de deux rues.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

### 2 - Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions principales est définie dans le tableau ci-dessous :

	<b>UE a</b>	<b>UE b</b>	<b>UE e</b>
<b>Hauteur maximale (en m et nombre de niveaux)</b>	8 mètres à l'égout du toit 13 mètres au faîtage	6 mètres à l'égout du toit 11 mètres au faîtage	Il n'est pas fixé de règle particulière.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes dont la hauteur maximum est de **2.50 m** à l'égout du toit.

Lorsque la construction principale 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.

Lorsque le terrain présente des pentes, la côte de hauteur est prise au milieu de chaque façade ou section de façade.

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

### 1- SUR LES ZONES UE a ET UE b :

#### ► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS

#### ASPECT

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 notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.

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

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone UE.

#### TOITURES

Les toitures terrasses et autres formes contemporaines sont autorisées.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

## **FACADES**

La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) sont de teinte neutre rappelant les nuances des constructions locales (les enduits de teinte très claire, blanche ou de couleur criarde sont à proscrire) à moins d'un projet architectural le justifiant.

### **► VERANDAS**

Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante.

### **► CLOTURES**

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

#### ▪ UE a :

Les clôtures seront alors composées :

- soit d'un mur de clôture,
- soit d'une haie arbustive d'une hauteur maximale de 1,80m. et pourront être doublées d'un grillage plastifié de couleur verte, d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Les haies monospécifiques de conifères et de lauriers palmes sont interdites.

#### ▪ UE b :

Les clôtures seront composées d'une haie arbustive d'une hauteur maximale de 1,80 m. et pourront être doublées d'un grillage plastifié de couleur verte, d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Les haies monospécifiques de conifères et de lauriers palmes sont interdites.

Les portails et portillons devront avoir une hauteur comparable à celle des clôtures dans lesquelles ils s'inscrivent.

### **► BATIMENTS ANNEXES**

La construction de bâtiments annexes est autorisée avec une superficie maximale de 20m<sup>2</sup>. Leurs façades bénéficieront d'un traitement de qualité en bois ou avec des matériaux identiques à ceux employés pour la construction d'habitation ou s'harmonisant avec elle.

### **► LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Les cuves seront soit enterrées, soit dans le bâtiment, soit entourées de claustras.

## ► **RESTAURATIONS ET EXTENSIONS DU BATI ANCIEN EXISTANT**

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du **bâti ancien** afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel du bourg (gabarit, percements, aspect, ...).

### **Extensions**

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

L'implantation à l'alignement pourra être imposée afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

### **Baies et détails architecturaux**

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les percements à créer devront respecter le caractère et la composition de la façade.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

## 2- **SUR LA ZONE UE e :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **Sur les zones UE a et UE b :**

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.

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès et stationnement compris). Les dimensions minimales du stationnement seront de 2,50 m X 5,00 m.

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

Pour **les habitations :**

⇒ On comptera **2 places** par logement

Pour **les bureaux :**

⇒ On comptera **1 place** banalisée par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SHON réservée à l'activité.

Pour **les commerces :**

⇒ On comptera **1 place** banalisée par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la SHON existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

A défaut de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement ou de les réaliser sur une autre parcelle dans un périmètre de 200 m, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en versant une participation dans les conditions fixées par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

### **Sur la zone UE e :**

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

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les constructeurs devront réaliser des espaces naturels ou aménagés dont la surface minimale correspondra au pourcentage par rapport à la surface de la parcelle indiqué au tableau suivant :

	<b>UE a</b>	<b>UE b</b>	<b>UE e</b>
<b>Surface minimale (en %)</b>	<b>20%</b>	<b>30%</b>	Il n'est pas fixé de règle particulière

Des plantations d'arbres de haute tige seront imposées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble ou de l'implantation de bâtiments à usage d'activité avec un minimum d'1 arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain non construit. Cette règle ne s'applique pas pour la zone UEe.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **CHAPITRE III : ZONE UA**

## **ZONE UA**

### **CARACTERE DE LA ZONE UA.**

La zone **UA** regroupe l'ensemble des activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services...).

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

### **ARTICLE UA1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

**Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone :**

Les constructions et modifications du sol non liées aux activités répondent à la vocation de la zone sauf celles citées à l'article 2.

Les campings.

### **ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Sont admis sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone :

**Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone :**

1- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage principal aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, de même que les constructions de bureaux liées aux activités développées.

2- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements, existants ou déjà autorisés, ou des services généraux, et sous réserve qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services.

L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes (à la date d'approbation du PLU) sont autorisés.

3- Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerce...).

4- Les aires de dépôts dans la mesure où le projet comprend des mesures d'intégration paysagères.

5- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R.442.2b du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.

6- 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.

7- La reconstruction des bâtiments 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 y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

8- Tout projet de construction neuve ou de rénovation de bâtiments destinés à l'habitation, situé à l'intérieur de la zone de nuisance sonore de la RN 157 « Rennes – Paris », classée voie bruyante de type 1 définie au plan, sera soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE****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.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

## **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, desservant au moins deux lots, se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **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.

### **2 – Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

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

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) pourra être imposé.

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

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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...).

### **3 - Réseaux divers :**

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **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, 7 et 8 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 UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :**

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

- 100 m de l'axe de la RN 157 pour les constructions d'habitation,
- 75 m de l'axe de la RN 157 pour les constructions à vocation d'activités,

Pour les autres voies, les constructions se feront avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée).

### **Voies piétonnes :**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Autres emprises publiques (parcs...) :**

Sans objet.

**Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles 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 en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1<sup>er</sup> alinéa.

**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.

**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.

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1 - Par rapport aux limites séparatives :**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à **4 m**.

L'implantation en limite séparative pourra être autorisée sous réserve de réalisation d'un mur coupe feu.

**2 - Implantations différentes :**

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

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 règle particulière.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **75 %** de la surface du terrain.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 12 m à l'acrotère ou au faîtage.

La hauteur maximale autorisée pour les équipements techniques (silos, cheminées ...) est de 16 m.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

### **► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS**

#### **ASPECT**

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Les constructions visibles des voies de circulation doivent présenter une architecture soignée et instamment réalisées en matériaux de qualité et d'aspect satisfaisants, entretenues régulièrement (interdiction d'emploi d'aggloméré, brique creuse sans enduit, etc.).

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.

#### **FACADES**

Afin d'assurer une cohérence dans la composition des façades, les projets doivent être traités par des bardages ou vêtements de ton neutre : de préférence gris métallisé ou blanc cassé ; l'alternance de bandes couleurs différentes est à proscrire et les couleurs vives ne sont autorisées que ponctuellement.

Des volumes ou éléments architecturaux traités en maçonnerie sont autorisés s'ils concourent à intégrer le volume général dans l'environnement.

Pour les grands volumes, l'utilisation du bardage bois est autorisée. Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux utilisés pour la couverture peuvent être autorisés, à l'exception de l'ardoise.

La grande simplicité des formes des bâtiments engendrée par les structures à grande partie, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâtiment principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.

Une attention particulière sera portée sur le traitement de la partie « bureaux » (matériaux plus nobles).

### **EXTENSIONS**

Les extensions sont autorisées à condition de satisfaire l'ensemble des dispositions précédentes concernant leur aspect et leur implantation, et de faire l'objet d'un projet d'ensemble.

### **TOITURES**

La toiture devra faire l'objet d'un soin particulier dans son dessin et sa volumétrie, et être réalisée en matériaux cohérents avec les façades des bâtiments.

Les toitures peuvent être réalisées en matériaux utilisés pour les bâtiments à usage artisanal et commercial, en fonction de l'environnement : elles doivent alors être masquées par des relevés d'acrotères ou contre bardage.

Elle pourra être végétalisée.

La pose de châssis, de ports et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la couverture.

### **ENSEIGNES**

- Les enseignes seront implantées dans l'enveloppe des bâtiments projetés ; elles ne pourront dépasser l'égout du toit et seront limitées à 2 par bâtiment. Les enseignes sur toit, faîtage et clôtures sont interdites.

- Les enseignes peintes en relief dans l'enveloppe des bâtiments sont admises dans la mesure où elles n'excèdent pas 10 % de la surface totale de ladite enveloppe.

- Les enseignes de types caisson lumineux sont admises dans la mesure où elles n'excèdent pas 5 % de la surface totale de l'enveloppe des bâtiments et 6 m<sup>2</sup> de superficie.

- Les enseignes sur panneaux détachés ou sur mâts seront limitées à une unité par lot ; leur surface et hauteur n'excéderont pas respectivement 6m<sup>2</sup> et 5 mètres.

- Les enseignes projetées dans le lotissement sont par ailleurs soumises, en matière de surface, hauteur et implantation, aux dispositions énoncées dans le Décret de 1976 et la Loi de 1979 relatifs à la publicité, enseignes et pré-enseignes

### **► BATIMENTS ANNEXES**

Qu'ils soient attenants ou détachés du volume principal, ces bâtiments annexes doivent être traités avec soin afin de s'intégrer à la composition de l'ensemble.

## ► **CLOTURES**

Les clôtures doivent épouser le profil du terrain naturel sans redans.

En cas de nécessité absolue, l'acquéreur a la possibilité de se clore en respectant les spécificités techniques définies ci-après :

▪ Clôtures bordant la voie :

Trellis soudé de coloris vert foncé sur des poteaux métalliques (hauteur maximum 1.50 m) implantés en limite de lot, sans soubassement, et pouvant être doublés à l'intérieur d'une haie arbustive (hauteur maximum : 1.50m).

Les haies monospécifiques de conifères et de lauriers palmes sont interdites.

▪ Clôtures latérales :

Grillage vert (hauteur maximum 1.50 m) doublé d'une haie bocagère ou arbustive (hauteur maximale de 2.00 m).

Les haies monospécifiques de conifères et de lauriers palmes sont interdites.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Aucun stationnement ne sera toléré sur le domaine public.

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

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris et stationnement). Les dimensions minimales du stationnement seront de 2,50 m X 5,00 m.

Il pourra être exigé une étude complémentaire justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement.

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

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 constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale représente par rapport à la surface totale de la parcelle : 20%

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>. En outre, lorsque la surface excède 2000 m<sup>2</sup>, elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et en réduire les nuisances.

Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 500 m<sup>2</sup> de terrain.

L'aménagement, des espaces verts et plantations doit être conçu de façon à dissimuler le mieux possible l'aménagement des aires de dépôt à la vue depuis les voies publiques.

Les aménagements paysagers devront conserver un caractère champêtre en harmonie à la fois avec le paysage environnant et avec les aménagements des parties publiques.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **CHAPITRE IV : ZONE UL**

## **ZONE UL**

### **CARACTERE DE LA ZONE UL.**

La zone **UL** est une zone accueillant des équipements publics ou privés de sports, de plein air ou de loisirs (éducation, culturel, social ...) ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

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

### **ARTICLE UL1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

#### **Sont interdits :**

Les constructions et occupations du sol de toute nature sauf celles énoncées à l'article 2.

### **ARTICLE UL 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

#### **Sont admis :**

#### **Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

#### **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

#### **Sur l'ensemble de la zone :**

1- Les constructions ou installations à usage des activités sportives ou de loisirs ou nécessaires à la pratique de ces activités.

2- L'aménagement de parcs de loisirs, de terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que les constructions de bâtiments destinés aux services communs de ces installations.

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

4- 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 UL 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **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.

#### **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**

#### **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.

#### **2 – Assainissement :**

##### *2.1 - Eaux usées :*

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

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) pourra être imposé.

### 2.2 - Eaux pluviales :

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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...).

### 3 - Réseaux divers :

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **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, 7 et 8 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 UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 1 mètre minimum.

### Voies piétonnes :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Autres emprises publiques (parcs...) :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Cours d'eau :**

Toute implantation devra permettre un accès au cours d'eau pour entretien.

**Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

Dans le cas d'immeubles voisins 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 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.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

**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, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

**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.

**ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées en limite séparative ou avec un retrait de 1 m minimum.

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

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

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

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

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

### **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

### **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

#### **Aspect**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du 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.

#### **Clôtures**

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

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites.

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

### **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.

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès et stationnement compris). Les dimensions minimales du stationnement seront de 2,50 m \* 5,00 m.

### **ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Sans objet.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

# **CHAPITRE I : ZONE 1AUE**

## **ZONE 1AUE**

La zone **1AUE** est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation où est prévue à terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

##### **Sur l'ensemble des zones**

Les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs.

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.

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

Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

A cet effet, cela se traduira par un schéma général à l'échelle de la zone 1 AUE sous forme de principes généraux justifiant le parti d'aménagement et de la capacité d'usage des sols.

##### **Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

##### **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

##### **Sur l'ensemble de la zone :**

1- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, de services, d'hôtellerie, de loisirs et d'équipements publics ou privés.

2- La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants, sous réserve de la préservation du caractère originel.

3- La construction de bâtiments annexes aux constructions existantes avec une surface maximale de **20 m<sup>2</sup> d'un seul tenant**. (Un seul bâtiment annexe par parcelle sera toléré.)

4- 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.

5- 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 réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

6- Les constructions et l'extensions doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **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.

#### **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 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****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.

**2 - Assainissement :****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 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) pourra être imposé.

**2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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...).

**3 - Réseaux divers :**

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être 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 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 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait maximum de 8 mètres.

Les bâtiments annexes se feront avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée).

### **Voies piétonnes**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles 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 en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1<sup>er</sup> alinéa.

Il n'est pas fixé de règle particulière dans le cas des constructions en « cœur d'îlot » ou sur une parcelle nouvelle issue d'une division parcellaire au sein d'une même unité foncière originelle dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale.

### **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.

### **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.

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

Les constructions devront être implantées en limite séparative ou avec un retrait de 1 m minimum.

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

L'implantation à l'alignement pourra être imposée pour les extensions des bâtiments existants, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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 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**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et extensions.

Les bâtiments annexes auront une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> maximum.

**ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale autorisée est de 12 m au point le plus haut hors équipements techniques (silos, cheminées ...).

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes dont la hauteur maximum mesurée à l'égout du toit est de 2.50 m.

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

**ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES****► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS****ASPECT**

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 notamment les constructions voisines qui y sont implantées et la végétation existante.

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

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone UE.

## **TOITURES**

Les toitures, qui comporteront au minimum deux versants, seront de pente égale comprise entre 35° et 55°. Dans ce cas, les couvertures devront être exécutées en ardoise ou dans un matériau de teinte similaire sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise naturelle.

Les toitures terrasses et autres formes contemporaines sont autorisées.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

## **FACADES**

La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) sont de teinte neutre rappelant les nuances des constructions locales (les enduits de teinte très claire, blanche ou de couleur criarde sont à proscrire) à moins d'un projet architectural le justifiant.

### **► VERANDAS**

Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante.

### **► CLOTURES**

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

Les clôtures seront composées d'une haie arbustive d'une hauteur maximale de 1.80 m. et pourront être doublées d'un grillage plastifié de couleur verte, d'une hauteur maximale de 1.20 m.

Les haies monospécifiques de conifères et de lauriers palmés sont interdites.

Les portails et portillons devront avoir une hauteur comparable à celle des clôtures dans lesquelles ils s'inscrivent.

### **► BATIMENTS ANNEXES**

La construction de bâtiments annexes est autorisée avec une superficie maximale de 20m<sup>2</sup>. Leurs façades bénéficieront d'un traitement de qualité en bois ou avec des matériaux identiques à ceux employés pour la construction d'habitation.

### ► **LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Les cuves seront soit enterrées, soit dans le bâtiment, soit entourées de claustras.

## **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.

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès et stationnement compris). Les dimensions minimales du stationnement seront de 2,50 m X 5,00 m.

Le calcul du nombre de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

Pour **les habitations** :

⇒ On comptera **2 places** jusqu'à 90 m<sup>2</sup> + 1 place par 40 m<sup>2</sup> de SHON entamée.

Pour **les bureaux, commerces, activités ...** :

⇒ On comptera **1 place** banalisée par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SHON réservée à l'activité.

Dans le cadre d'une **opération d'ensemble et de permis de construire valant division** :

⇒ On comptera au minimum **1 place** de stationnement sur l'espace public pour 2 logements.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la SHON existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

## **ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

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

La végétation existante doit être conservée dans la mesure du possible (en particulier les haies, talus et chemins creux).

Pour les constructions nouvelles, les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétalisé et représenter 20% au minimum de la surface de la parcelle.

Pour toute opération de construction (opération d'ensemble ou de permis valant division), les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

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

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

## **CHAPITRE II : ZONE 1AUEe**

## **ZONE 1AUEe**

La zone **1AUEe** est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation où est prévue à terme l'aménagement d'espaces réservés à des équipements publics (éducation, loisirs, culturel, sportive, social, ...).

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUEe 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs.

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.

#### **ARTICLE 1AUEe 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :**

**Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone :**

1- 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.

2- 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 réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

3- Les constructions, ouvrages ou travaux d'équipements publics (écoles ...).

4- L'aménagement de parcs de loisirs, de terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que les constructions de bâtiments destinés aux services communs de ces installations.

5- Les constructions à usage des activités sportives ou de loisirs (éducation, culturel, social ...) ou nécessaires à la pratique de ces activités.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUEe 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **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.

#### **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 1AUEe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **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.

#### **2 - Assainissement :**

##### **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 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) pourra être imposé.

### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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...).

### **3 - Réseaux divers :**

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE 1AUEe 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 1AUEe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 1 mètre minimum.

### **Voies piétonnes**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles 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 en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1<sup>er</sup> alinéa.

**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.

**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.

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

Les constructions devront être implantées à la limite séparative ou avec un retrait de 1 m minimum.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

**ARTICLE 1AUEe 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 1AUEe 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 1AUEe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 1AUEe 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES****Aspect**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du 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.

**Clôtures**

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

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Les haies monospécifiques de conifères et de lauriers palmés sont interdites.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

**ARTICLE 1AUEe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

**ARTICLE 1AUEe 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

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

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUEe 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **CHAPITRE III : ZONE 1AUA**

## **ZONE 1AUA**

La zone **1AUA** est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation où est prévue à terme l'aménagement d'espaces réservés à l'activité économiques (artisanat, industrie, commerces, services...).

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

##### **Sur l'ensemble de la zone :**

Les constructions et modifications du sol non liées aux activités répondent à la vocation de la zone sauf celles citées à l'article 2.

Les campings.

#### **ARTICLE 1AUA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

A cet effet, cela se traduira par un schéma général à l'échelle de la zone 1 AUA sous forme de principes généraux justifiant le parti d'aménagement et de la capacité d'usage des sols.

##### **Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales.

##### **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

##### **Sur l'ensemble de la zone :**

1- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage principal aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, de même que les constructions de bureaux liées aux activités développées.

2- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la

direction ou la surveillance des établissements, existants ou déjà autorisés, ou des services généraux, et sous réserve qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services.

3- Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerce...).

4- Les aires de dépôts dans la mesure où le projet comprend des mesures d'intégration paysagères.

5- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R.442.2b du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.

6- 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.

7- 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 réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

8- La reconstruction de bureaux liée aux activités en place sur la zone.

9- Il sera autorisé d'implanter ou d'agrandir des installations susceptibles de générer des nuisances pour l'environnement (fumées, bruits, odeurs ...) à condition que celles-ci fassent l'objet de mesures garantissant le respect des normes relatives à ces nuisances.

10- Tout projet de construction neuve ou de rénovation de bâtiments destinés à l'habitation, situé à l'intérieur de la zone de nuisance sonore de la RN 157 « Rennes – Paris », classée voie bruyante de type 1 définie au plan, sera soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **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.

## **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, desservant au moins deux lots, se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 1AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **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.

### **2 – Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes 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 à 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 terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

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

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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...).

**3 - Réseaux divers :**

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

**ARTICLE 1AUA 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 collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

**ARTICLE 1AUA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS****Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :**

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

- 100 m de l'axe de la RN 157 pour les constructions d'habitation,
- 75 m de l'axe de la RN 157 pour les constructions à vocation d'activités,

Pour les autres voies, les constructions se feront avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée).

**Voies piétonnes :**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Autres emprises publiques (parcs...) :**

Sans objet.

**Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

Dans le cas de constructions voisines construites selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement.

**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.

**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.

**ARTICLE 1AUA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1 - Par rapport aux limites séparatives :**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 4 m.

L'implantation en limite séparative pourra être autorisée sous réserve de réalisation d'un mur coupe feu.

**2 - Implantations différentes :**

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

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 1AUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE 1AUA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 75 % de la surface du terrain.

**ARTICLE 1AUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 12 m à l'acrotère ou au faîtage.

La hauteur maximale autorisée pour les équipements techniques (silos, cheminées ...) est de 16 m.

**ARTICLE 1AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES****► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS****ASPECT**

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Les constructions visibles des voies de circulation doivent présenter une architecture soignée et instamment réalisées en matériaux de qualité et d'aspect satisfaisants, entretenues régulièrement (interdiction d'emploi d'aggloméré, brique creuse sans enduit, etc.).

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.

**FACADES**

Afin d'assurer une cohérence dans la composition des façades, les projets doivent être traités par des bardages ou vêtements de ton neutre : de préférence gris métallisé ou blanc cassé ; l'alternance de bandes couleurs différentes est à proscrire et les couleurs vives ne sont autorisées que ponctuellement.

Des volumes ou éléments architecturaux traités en maçonnerie sont autorisés s'ils concourent à intégrer le volume général dans l'environnement.

Pour les grands volumes, l'utilisation du bardage bois est autorisée. Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux utilisés pour la couverture peuvent être autorisés, à l'exception de l'ardoise.

La grande simplicité des formes des bâtiments engendrée par les structures à grande partie, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâtiment principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.

Une attention particulière sera portée sur le traitement de la partie « bureaux » (matériaux plus nobles).

**EXTENSIONS**

Les extensions sont autorisées à condition de satisfaire l'ensemble des dispositions précédentes concernant leur aspect et leur implantation, et de faire l'objet d'un projet d'ensemble.

## **TOITURES**

La toiture devra faire l'objet d'un soin particulier dans son dessin et sa volumétrie, et être réalisée en matériaux cohérents avec les façades des bâtiments.

Les toitures peuvent être réalisées en matériaux utilisés pour les bâtiments à usage artisanal et commercial, en fonction de l'environnement : elles doivent alors être masquées par des relevés d'acrotères ou contre bardage.

Elle pourra être végétalisée.

La pose de châssis, de ports et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la couverture.

## **ENSEIGNES**

- Les enseignes seront implantées dans l'enveloppe des bâtiments projetés ; elles ne pourront dépasser l'éégout du toit et seront limitées à 2 par bâtiment. Les enseignes sur toit, faîtage et clôtures sont interdites.

- Les enseignes peintes en relief dans l'enveloppe des bâtiments sont admises dans la mesure où elles n'excèdent pas 10 % de la surface totale de ladite enveloppe.

- Les enseignes de types caisson lumineux sont admises dans la mesure où elles n'excèdent pas 5 % de la surface totale de l'enveloppe des bâtiments et 6 m<sup>2</sup> de superficie.

- Les enseignes sur panneaux détachés ou sur mâts seront limitées à une unité par lot ; leur surface et hauteur n'excéderont pas respectivement 6m<sup>2</sup> et 5 mètres.

- Les enseignes projetées dans le lotissement sont par ailleurs soumises, en matière de surface, hauteur et implantation, aux dispositions énoncées dans le Décret de 1976 et la Loi de 1979 relatifs à la publicité, enseignes et pré-enseignes

### **► BATIMENTS ANNEXES**

Qu'ils soient attenants ou détachés du volume principal, ces bâtiments annexes doivent être traités avec soin afin de s'intégrer à la composition de l'ensemble.

### **► CLOTURES**

Les clôtures doivent épouser le profil du terrain naturel sans redans.

En cas de nécessité absolue, l'acquéreur a la possibilité de se clore en respectant les spécificités techniques définies ci-après :

▪ Clôtures bordant la voie :

Treillis soudé de coloris vert foncé sur des poteaux métalliques (hauteur maximum 1.50 m) implantés en limite de lot, sans soubassement, et pouvant être doublés à l'intérieur d'une haie arbustive (hauteur maximum : 1.50m).

▪ Clôtures latérales :

Grillage vert (hauteur maximum 1.50 m) doublé d'une haie bocagère ou arbustive (hauteur maximale de 2.00 m).

**ARTICLE 1AUA 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.

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris et stationnement). Les dimensions minimales du stationnement seront de 2,50 m \* 5,00 m.

Il pourra être exigé une étude complémentaire justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement.

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination

**ARTICLE 1AUA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

La végétation existante doit être conservée dans la mesure du possible (en particulier les haies, talus et chemins creux).

L'aménagement, des espaces verts et plantations doit être conçu de façon à dissimuler le mieux possible l'aménagement des aires de dépôt à la vue depuis les voies publiques.

**SCTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **CHAPITRE IV : ZONE 2 AU**

## **ZONE 2AU**

La zone **2AU** est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation où est prévue à terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Les activités agricoles peuvent s'y maintenir jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U., ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 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 2AU2.

#### **ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

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

A cet effet, cela se traduira par un schéma général à l'échelle de la zone 2AU sous forme de principes généraux justifiant le parti d'aménagement et de la capacité d'usage des sols.

**Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone :**

1- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

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

3- La reconstruction des bâtiments 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 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **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.

#### **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.

### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **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.

#### **2 – Assainissement :**

##### **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.

## 2.2 - Eaux pluviales :

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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...).

## 3 - Réseaux divers :

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible, les terrains devront être suffisamment desservis par les réseaux et incorporés dans une zone constructible au moyen d'une modification du P.L.U.  
Cette règle ne s'applique pas aux terrains déjà construites à la date d'approbation du PLU.

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

Sans objet

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

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 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 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

#### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

#### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

Sans objet

#### **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

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

La végétation existante doit être conservée dans la mesure du possible (en particulier les haies, talus et chemins creux).

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### **ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité.

## **CHAPITRE V : ZONE 2AUA**

## **ZONE 2AUA**

La zone **2AUA** est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation où est prévue ultérieurement l'aménagement d'espaces réservés à l'activité économiques (artisanat, industrie, commerces, services...).

Les activités agricoles peuvent s'y maintenir jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U., ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2 AUA 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 2AUA2.

#### **ARTICLE 2 AUA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

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

A cet effet, cela se traduira par un schéma général à l'échelle de la zone 2AUA sous forme de principes généraux justifiant le parti d'aménagement et de la capacité d'usage des sols.

**Dans les marges de reculement\_:**

Voir article 5 des dispositions générales.

**Sur l'ensemble de la zone :**

1- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

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

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2 AUA 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **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.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

#### **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, desservant au moins deux lots, se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE 2 AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **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.

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes 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 à 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 terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

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

### 2.2 - Eaux pluviales :

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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...).

### 3 - Réseaux divers :

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE 2 AUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, les terrains devront être suffisamment desservis par les réseaux et incorporés dans une zone constructible au moyen d'une modification du P.L.U.

## **ARTICLE 2 AUA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS**

Sans objet

## **ARTICLE 2 AUA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet

**ARTICLE 2 AUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet

**ARTICLE 2 AUA 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE 2 AUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE 2 AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

Sans objet

**ARTICLE 2 AUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet

**ARTICLE 2 AUA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

La végétation existante doit être conservée dans la mesure du possible (en particulier les haies, talus et chemins creux).

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2 AUA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

# **CHAPITRE I : ZONE A**

## **ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE A.**

La zone **A** comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Le patrimoine bâti est à conserver et à restaurer sous conditions spéciales.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

*Cette zone comporte des secteurs de protection relatifs au recensement effectué dans le cadre du SAGE Vilaine : cours d'eau à maintenir, plans d'eau (étangs, mares ...) et zones humides d'intérêt local. Il s sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique.*

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

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

#### **Sont interdits :**

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

Les abris de jardin sur terrain nu.

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

Les groupes d'habitation.

Les lotissements de toute nature.

Les campings

**ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL  
SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES**

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

**Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

**Dans les secteurs relatifs à la protection du recensement effectué dans le cadre du SAGE Vilaine et identifié au plan de zonage par une trame spécifique :**

- 1- 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.
- 2- Les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de fortes affluences.
- 3- Les installations et équipements techniques d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
- 4- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales (bassin tampon à sec).

**Sur le reste de la zone A :**

1. 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.
2. Les constructions, restaurations, extensions, changements de destination et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.
3. Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier, ....) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers, sauf contrainte technique liée à la maîtrise foncière ou à la finalité du bâtiment (mise aux normes).  
Sauf impossibilité technique (liée à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, présence d'une servitude), les extensions des bâtiments ressortant d'une exploitation agricole doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et avec les zones constructibles définies au PLU (U, 1AU et 2AU).

4. La création de logement de fonction (construction neuve ou changement de destination) doit être justifiée par la nature de l'activité agricole et son importance.

Logement de fonction (construction neuve), ce dernier doit être situé :

- à une distance supérieure ou égale à 150 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles ;
- à une distance inférieure ou égale à 100 m des bâtiments de l'exploitation.
- le nombre de logement par site d'exploitation sera limité à un. En complément est permis un local de gardiennage d'une emprise au sol maximum de 30m<sup>2</sup> et attenant à un bâtiment d'exploitation ».

Logement de fonction par changement de destination : les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent :

- avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ainsi qu'une emprise au sol minimale de 50 m<sup>2</sup> ;
- être situé à une distance supérieure ou égale à 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles.

Les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitation.

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

5. Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L. 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitation.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ainsi qu'une emprise au sol minimale de 50 m<sup>2</sup>.

6. Les nouvelles constructions et installations agricoles classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, ne sont admises que si elles se situent à au moins 100 m des limites des zones U, 1 AU et 2 AU du P.L.U.

Cette règle ne s'applique pas pour les installations classées agricoles liées aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.

7. Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

8. 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 réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
9. Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales (bassin tampon à sec).
10. Tout projet de construction neuve ou de rénovation de bâtiments destinés à l'habitation, situé à l'intérieur de la zone de nuisance sonore de la RN 157 « Rennes – Paris », classée voie bruyante de type 1 définie au plan, sera soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **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.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

#### **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.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **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.

Toutefois, les constructions ou installations nouvelles, ne servant pas de logement ou n'accueillant pas de public, pourront recevoir une alimentation en eau potable par le biais d'un forage.

## **2 – Assainissement :**

### **2.1 - Eaux usées :**

#### **Construction et installations destinées à recevoir du public :**

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 à 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) pourra être imposé.

#### **Autres constructions et installations :**

Les constructions et installations liées aux exploitations agricoles (non destinées à constituer de l'habitat ou à accueillir du public) relève de la réglementation spécifique les concernant.

### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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.

## **3 - Réseaux divers :**

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **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, 7 et 8 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**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :**

Les constructions se feront avec un retrait minimum de **7 m** par rapport à l'axe de la voie.

### **Voies piétonnes et chemins d'exploitation :**

Les constructions pourront s'implanter avec un retrait minimum de **5 m** de la limite de voie.

### **Canal, rivière, bief... :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles 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 en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

### **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.

### **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.

#### **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 A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être à 5 m.

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.

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

### **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**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques (silos, cheminées ...).

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

#### **► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS A USAGE D'HABITATIONS**

##### **ASPECT**

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 et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. 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.

En cas de construction sur sous-sol semi-enterrée, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 50 cm.

### **FACADES**

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni trop claire, ni blanche, ni de couleur vive.

Les murs en maçonnerie de brique ou de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

### **TOITURES**

Pour toutes constructions, les couvertures devront être exécutées en ardoise ou dans un matériau de teinte similaire.

Les toitures comporteront deux versants de pentes égales comprises entre 35° et 55°.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

### **VERANDAS**

Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante.

Les couvertures devront être exécutées en ardoise ou dans un matériau d'aspect similaire ou en verre.

### **IMPLANTATION DES EXTENSIONS**

Toute extension devra être en harmonie avec les implantations voisines.

#### **► CLOTURES DES CONSTRUCTIONS D'HABITATION**

Les clôtures seront en harmonie avec le paysage environnant. Elles seront constituées de végétaux variés s'intégrant au cadre végétal environnant, pouvant être agrémentés d'un grillage vert d'une hauteur maximum d'1.80 m.

#### **► LES LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Les cuves seront soit enterrées, soit dans le bâtiment, soit entourées de claustras.

#### **► BATIMENTS A USAGE AGRICOLE**

Les bâtiments destinés à l'activité agricole seront implantés en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les couvertures devront être exécutées dans un matériau de teinte sombre. Des tôles translucides seront autorisées ponctuellement sur la toiture des bâtiments agricoles

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

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, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soient replantés en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité.

## **CHAPITRE II : ZONE NA**

## **ZONE NA**

La zone **NA** comprend les parties de la zone naturelle où l'activité agricole peut se développer.

*Cependant, peuvent y trouver place, certaines occupations incompatibles avec celles autorisées en zone urbaine.*

Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles.

Le patrimoine bâti est à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

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

#### **ARTICLE NA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

**Sont interdits :**

- 1- Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NA 2.
- 2- Les abris de jardin sur terrain nu.
- 3- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- 4- Les groupes d'habitation.
- 5- Les campings

#### **ARTICLE NA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

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

**Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone :**

1. 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.
2. 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 réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
3. Les constructions, restaurations, extensions, changements de destination et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.
4. Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier, ....) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers, sauf contrainte technique liée à la maîtrise du foncier ou à la finalité du bâtiment (mise aux normes).  
Sauf impossibilité technique (liée à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, présence d'une servitude), les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieure à 100 m avec les bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitation.
5. La création de logement de fonction (construction neuve ou changement de destination) doit être justifiée par la nature de l'activité agricole et son importance.

Logement de fonction (construction neuve), ce dernier doit être situé :

- à une distance supérieure ou égale à 150 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles ;
- à une distance inférieure ou égale à 100 m des bâtiments de l'exploitation.
- le nombre de logement par site d'exploitation sera limité à un. En complément est permis un local de gardiennage d'une emprise au sol maximum de 30m<sup>2</sup> et attenant à un bâtiment d'exploitation ».

Logement de fonction par changement de destination : les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent :

- avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ainsi qu'une emprise au sol minimale de 50 m<sup>2</sup> ;

- à une distance supérieure ou égale à 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles.

Les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitation.

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

6. Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L. 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitation.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ainsi qu'une emprise au sol minimale de 50 m<sup>2</sup>.

7. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants ainsi que leur extension limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle + 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

L'extension doit être conçue de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ainsi qu'une emprise au sol minimale de 50 m<sup>2</sup>, et être situés à plus de 100 m de tous bâtiments ressortant d'une exploitation agricole.

Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

8. Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes, l'amélioration de l'habitat dès lors qu'elles se situent à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

9. Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

10. La construction de bâtiments annexes aux constructions existantes.

11. Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales (bassin tampon à sec).
12. Tout projet de construction neuve ou de rénovation de bâtiments destinés à l'habitation, situé à l'intérieur de la zone de nuisance sonore de la RN 157 « Rennes – Paris », classée voie bruyante de type 1 définie au plan, sera soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **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.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

#### **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.

### **ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **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.

Toutefois, les constructions ou installations nouvelles, ne servant pas de logement ou n'accueillant pas de public, pourront recevoir une alimentation en eau potable par le biais d'un forage.

## **2 – Assainissement :**

### 2.1 - Eaux usées :

#### **Construction et installations destinées à recevoir du public :**

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 à 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) pourra être imposé.

#### **Autres constructions et installations :**

Les constructions et installations liées aux exploitations agricoles (non destinées à constituer de l'habitat ou à accueillir du public) relève de la réglementation spécifique les concernant.

### 2.2 - Eaux pluviales :

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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.

## **3 - Réseaux divers :**

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE NA 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 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 du changement de destination d'un bâtiment.

## **ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :**

Les constructions devront être implantées à 5 m au moins de l'alignement.

### **Voies piétonnes :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Autres emprises publiques (parcs...) :**

Sans objet

### **Canal, rivière, bief... :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles 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.

### **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.

### **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.

## **ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à **3 m**. Cette disposition s'applique également aux futurs lots ou propriétés des permis valant division.

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

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 NA 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 NA 9 - EMPRISE AU SOL**

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne pourront excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle + 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes aux constructions est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

- ne seront pas concernées par les règles d'emprises au sol les piscines couvertes et non couvertes.

## **ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions existantes.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3 m à l'égout du toit et de 5 m au faîtage.

## **ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

## ► **CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS A USAGE D'HABITATIONS**

### **ASPECT**

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 et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. 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.

### **FACADES**

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni trop claire, ni blanche, ni de couleur vive. Les murs en maçonnerie de brique de parement ou de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

### **TOITURES**

Pour toutes constructions, les couvertures devront être exécutées en ardoise ou dans un matériau de teinte similaire.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

Pour les constructions destinées à l'habitation, les toitures comporteront au minimum deux versants de pente égale comprise entre 35° et 55°.

Cette règle ne s'applique pas aux toitures des volumes annexes inférieurs à 50 m<sup>2</sup> pour lesquels une pente unique pourra être acceptée.

### **VERANDAS**

Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante.

Les matériaux employés se référeront aux matériaux utilisés dans la construction traditionnelle de la région.

## ► **BATIMENTS ANNEXES**

Leurs façades bénéficieront d'un traitement de qualité en bois ou avec des matériaux identiques à ceux employés pour la construction d'habitation.

## ► **CLOTURES**

Les clôtures seront en harmonie avec le paysage environnant. Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les murs de clôture existants ayant conservé leurs dispositions d'origine doivent être maintenus et entretenus.

**► BÂTIMENTS A USAGE AGRICOLE ET ARTISANAL**

Les bâtiments seront implantés en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les couvertures devront être exécutées dans un matériau de teinte sombre. Des tôles translucides seront autorisées ponctuellement sur la toiture des bâtiments agricoles

**► RESTAURATIONS ET EXTENSIONS**

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

**Extensions**

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

**Murs**

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

**Baies**

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

**ARTICLE NA 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 NA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

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, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichage des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soient replantés en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NA 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité.

## **CHAPITRE III : ZONE NL**

## **ZONE NL**

La zone NL, est une zone naturelle qui peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air.

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

#### **ARTICLE NL1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

**Sont interdits :**

Les constructions et occupations du sol de toute nature sauf celles énoncées à l'article 2.

#### **ARTICLE NL 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis :**

**Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone :**

1- Les installations à usage des activités sportives ou de loisirs ou nécessaires à la pratique de ces activités.

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

3- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de

refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NL 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **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.

#### **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**

#### **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.

#### **2 – Assainissement :**

##### *2.1 - Eaux usées :*

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 à 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) pourra être imposé.

### 2.2 - Eaux pluviales :

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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.

### **3 - Réseaux divers :**

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE NL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Sans objet

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

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes de celle définie au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

## **ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3 m.

Des implantations différentes de celle définie au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

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

Sans objet

**ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

**ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

Sans objet

**ARTICLE NL 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.

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès et stationnement compris). Les dimensions minimales du stationnement seront de 2,50 m \* 5,00 m.

**ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Sans objet

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE NL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **CHAPITRE IV : ZONE NPL**

## **ZONE NPL**

### **CARACTERE DE LA ZONE NPL.**

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

*Cette zone comporte des secteurs de protection relatifs au recensement effectué dans le cadre du SAGE Vilaine : cours d'eau à maintenir, plans d'eau (étangs, mares ...) et zones humides d'intérêt local. Il s sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique.*

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

### **ARTICLE NPL1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

#### **Sont interdits :**

Les constructions et occupations du sol de toute nature sauf celles énoncées à l'article 2.

### **ARTICLE NPL 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

#### **Sont admis :**

#### **Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

#### **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

#### **Dans les secteurs relatifs à la protection du recensement effectué dans le cadre du SAGE Vilaine et identifié au plan de zonage par une trame spécifique :**

- 1- 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.
- 2- Les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de fortes affluences.

3- Les installations et équipements techniques d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

4- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales (bassin tampon à sec).

### **Sur la zone NPL :**

1- L'aménagement de parcs de loisirs et de bâtiments destinés aux services communs de ces installations.

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

3- 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.

4- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NPL 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **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.

#### **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 NPL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **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.

### **2 – Assainissement :**

#### *2.1 - Eaux usées :*

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 à 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) pourra être imposé.

#### *2.2 - Eaux pluviales :*

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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...).

### **3 - Réseaux divers :**

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

**ARTICLE NPL 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 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 NPL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.****Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :**

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

**Voies piétonnes :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Autres emprises publiques (parcs...) :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Cours d'eau :**

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 15 m.

**Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Dans le cas d'immeubles voisins 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 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.

**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, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

**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.

**ARTICLE NPL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3 m.

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

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

**ARTICLE NPL 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 NPL 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 10% de la surface du terrain.

**ARTICLE NPL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale est de 3 m à l'égout du toit et 7 m au faîtage.

**ARTICLE NPL 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

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

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du 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.

## **ARTICLE NPL 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.

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès et stationnement compris). Les dimensions minimales du stationnement seront de 2,50 m X 5,00 m.

## **ARTICLE NPL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

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, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichage des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soient replantés en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

# **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE NPL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **CHAPITRE V : ZONE NPa**

## **ZONE NPa**

La zone **NPa** est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux, cours d'eau et plans d'eau (étangs, mares ...) ou zones humides d'intérêt local. A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

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

#### **ARTICLE NPa 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation à l'exception de celles prévues à l'article NPa 2.

Les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les drainages.

#### **ARTICLE NPa 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 aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de fortes affluences.

Les installations et équipements techniques d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, bassin d'orage...).

Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales (bassin tampon à sec).

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE NPa 3 à NPa 5**

Sans objet.

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

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou avec un retrait de 1 m minimum.

**ARTICLE NPa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3 m..

**ARTICLE NPa 8 à NPa 10**

Sans objet.

**ARTICLE NPa 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Sans objet.

**ARTICLE NPa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet.

**ARTICLE NPa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE NPa 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE VI : ZONE NPb**

## **ZONE NPb**

### **CARACTERE DE LA ZONE NPb**

La zone **NPb** est un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent.

Le développement des activités agricoles existantes y reste possible.

*Cette zone comporte des secteurs de protection relatifs au recensement effectué dans le cadre du SAGE Vilaine : cours d'eau à maintenir, plans d'eau (étangs, mares ...) et zones humides d'intérêt local. Il s sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique.*

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

### **ARTICLE NPb 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 NPb 2.

### **ARTICLE NPb 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

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

**Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Voir article 6 des dispositions générales.

**Dans les secteurs NPb relatifs à la protection du recensement effectué dans le cadre du SAGE Vilaine et identifié au plan de zonage par une trame spécifique :**

1- 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.

2- Les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de fortes affluences.

3- Les installations et équipements techniques d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

4- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales (bassin tampon à sec).

**Sur le reste de la zone NPb :**

1- 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.

2- 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.

3- Les constructions, restaurations, extensions, changements de destination et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

4- La création de logement de fonction (construction neuve ou changement de destination) doit être justifiée par la nature de l'activité agricole et son importance.

Logement de fonction (construction neuve), ce dernier doit être situé :

- à une distance supérieure ou égale à 150 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles ;
- à une distance inférieure ou égale à 150 m des bâtiments de l'exploitation.

Logement de fonction par changement de destination : les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent :

- avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ainsi qu'une emprise au sol minimale de 50 m<sup>2</sup> ;
- à une distance supérieure ou égale à 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles.

Les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations

(exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitation.

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

5- Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L. 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitation.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ainsi qu'une emprise au sol minimale de 50 m<sup>2</sup>.

6- La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants ainsi que leur extension limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle + 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

L'extension doit être conçue de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ainsi qu'une emprise au sol minimale de 50 m<sup>2</sup>, et être situés à plus de 100 m de tous bâtiments ressortant d'une exploitation agricole.

Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

7- La construction de bâtiments annexes aux constructions existantes.

8- La remise à l'état initial de carrière.

9- Les affouillements et exhaussements de sol visés liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie, ainsi que ceux liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales (bassin tampon à sec).

10- Tout projet de construction neuve ou de rénovation de bâtiments destinés à l'habitation, situé à l'intérieur de la zone de nuisance sonore de la RN 157 « Rennes – Paris », classée voie bruyante de type 1 définie au plan, sera soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NPb 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **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.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

#### **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 NPb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **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.

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être raccordées à 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 spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

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.

### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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.

### **3 - Réseaux divers :**

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE NPb 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.

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 du changement de destination d'un bâtiment.

## **ARTICLE NPb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 10 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

### **Voies piétonnes**

Les constructions se feront avec un retrait de 3 m des voies piétonnes.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles 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 en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1<sup>er</sup> alinéa.

### **Cours d'eau et plan d'eau**

Les constructions se feront avec un retrait de 15 m des cours d'eau et plan d'eau.

### **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.

### **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.

### **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 NPb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 5 m. Cette disposition s'applique également aux futurs lots ou propriétés des permis valant division.

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.

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

## **ARTICLE NPb 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 NPb 9 - EMPRISE AU SOL**

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne pourront excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle + 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes aux constructions est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

- ne seront pas concernées par les règles d'emprises au sol les piscines couvertes et non couvertes.

**ARTICLE NPb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale est de 3 m à l'égout du toit et 7 m au faîtage.

**ARTICLE NPb 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES****► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS A USAGE D'HABITATIONS****ASPECT**

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 et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. 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.

En cas de construction en sous-sol semi enterré, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 50cm.

**FACADES**

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni trop claire, ni blanche, ni de couleur vive.

Les murs en maçonnerie de brique de parement ou de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

**TOITURES**

Pour toutes constructions, les couvertures devront être exécutées en ardoise ou dans un matériau de teinte similaire.

Les toitures comporteront deux versants de pentes égales comprises entre 35° et 55°.

Cette règle ne s'applique pas aux toitures des volumes annexes inférieurs à 50 m<sup>2</sup> pour lesquels une pente unique pourra être acceptée.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

**VERANDAS**

Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante.

Les matériaux employés se référeront aux matériaux utilisés dans la construction traditionnelle de la région.

**► CLOTURES**

Les clôtures seront en harmonie avec le paysage environnant. Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les murs de clôture existants ayant conservé leurs dispositions d'origine doivent être maintenus et entretenus.

**► BATIMENTS ANNEXES**

Leurs façades bénéficieront d'un traitement de qualité en bois ou avec des matériaux identiques à ceux employés pour la construction d'habitation.

**► BATIMENTS A USAGE AGRICOLE**

Les bâtiments seront implantés en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les couvertures devront être exécutées dans un matériau de teinte sombre.

**► RESTAURATIONS ET EXTENSIONS**

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

**Extensions**

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

**Murs**

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

**Baies**

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

**ARTICLE NPb 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 NPb 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

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, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichage des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soient replantés en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NPb 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité.

# ANNEXES

**ANNEXE 1 : PLAN MASSE UCS**

