

Commune de **LA FONTENELLE**

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SOMMAIRE

DG	Dispositions Générales	
-----------	------------------------	--

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

NL	Note liminaire	
DG	Dispositions Générales	
UC	zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération	
UE	Zone constituant l'agglomération et son extension.	
UA	Zone d'activité économique.	
US	Zone accueillant des équipements services, scolaire, de sports, loisirs...	
1AUE	Zone à urbaniser à vocation d'habitat	
1AUS	Zone à urbaniser à vocation des équipements services, scolaire, de sports, loisirs...	
2AU	Zone d'extension à long terme	
A	Zone Agricole	
Na	Zone Naturelle (construction sans rapport avec l'activité agricole)	
Nh	Zone de Hameau	
NPa	Zone Naturelle Protégée	

Envoyé en préfecture le 06/04/2023

Reçu en préfecture le 06/04/2023

Affiché le

ID : 035-200070688-20230328-2023_48-DE

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 1er** 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 les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

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

La section 3 définit les densités.

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

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

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

Le C.O.S.

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

La réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme

Janvier 2012



Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**



Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

www.developpement-durable.gouv.fr

Vous envisagez de construire ou de modifier une construction existante à compter du 1er mars 2012.

Votre demande d'autorisation d'urbanisme doit être sollicitée en nouvelle surface constructible : la «surface de plancher».

Qu'est-ce que la surface de plancher ?

Votre demande d'autorisation d'urbanisme doit comprendre une seule et unique surface, «la surface de plancher», qui sert de référence pour l'évaluation des droits à construire mobilisables dans le cadre de votre projet de construction ou d'extension.

Cette surface se substitue automatiquement à la surface de plancher hors oeuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) à compter du 1er mars 2012, y compris dans les documents d'urbanisme qui n'auraient pas fait l'objet d'une mise à jour.

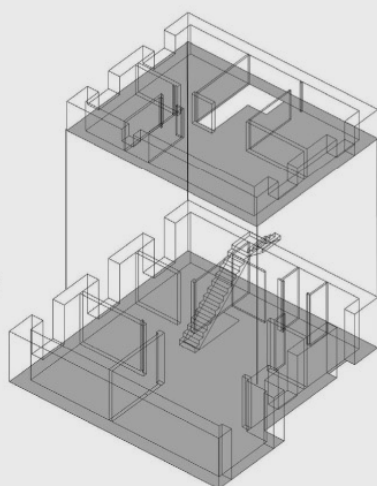
Quelle superficie prendre en compte pour calculer la surface de plancher de votre projet ?

La surface de plancher de votre projet de construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée. Si votre projet comporte des techniques d'isolation thermique extérieures telles que les murs épais ou les doubles parois, les surfaces de

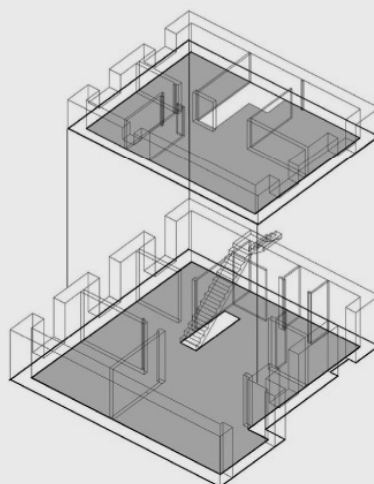
construction ainsi créées ne diminuent pas vos droits à construire. Cette nouvelle surface constructible répond donc à l'exigence de performance énergétique des constructions posée par le Grenelle Environnement. Elle est aussi, pour cette raison, inférieure à la SHON.

1er Etage

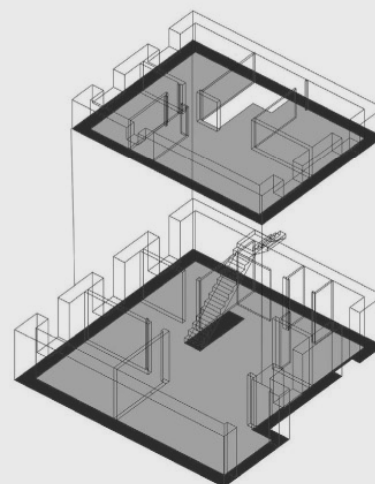
Rez de Chaussée



$$SHON=90+70=160 \times 0.95=152m^2$$



$$Surf. Plancher=74+64=138 m^2$$



Nouvelles déductions

Quelles surfaces déduire pour calculer la surface de plancher de votre projet ?

A la superficie de votre future construction ainsi déterminée, doivent être éventuellement déduites les surfaces occupées par :

- les embrasures des portes et des fenêtres ;
- les cages d'escaliers et d'ascenseurs ;
- les aires de stationnement ;
- les caves et les celliers en habitat collectif ;
- les combles non aménageables ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectif ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

Comment simuler le calcul de la surface de plancher de votre projet ?

Vous pouvez calculer la surface de plancher de votre projet de construction à l'aide du simulateur de calcul mis à votre disposition sur le site du ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement

La nouvelle «surface de plancher» s'applique-t-elle à votre projet ?

- Si vous envisagez de déposer une demande de permis ou une déclaration préalable à compter du 1er mars 2012, vous devez la solliciter en surface de plancher ;
- Si vous avez déposé un permis et une déclaration préalable avant le 1er mars 2012, la nouvelle surface de plancher ne s'applique pas à votre projet qui sera autorisé ou refusé sur la base des dispositions d'urbanisme fixées en SHON et en SHOB avant le 1er mars 2012.
- Si vous envisagez de déposer une demande de permis modificatif ayant un impact sur la surface autorisée dans le permis initial : à compter du 1er mars 2012, vous devez le solliciter en surface de plancher, qu'il s'agisse de la surface prévue par le permis initial ou de la surface envisagée dans la nouvelle demande.
- Si vous sollicitez, à partir du 1er mars 2012, un permis de construire dans un lotissement autorisé avant cette date, les droits à construire attribués à votre terrain par le permis d'aménager ou par une attestation délivrée par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location de votre lot sont applicables en surface de plancher au lieu et place de la surface exprimée en SHON. Toutefois, si vos droits à construire exprimés en SHON sont plus favorables, vous pouvez demander à en bénéficier.

Comment déterminer, à partir du 1er mars 2012, si votre projet est soumis à permis de construire ?

Vous devez connaître l'emprise au sol de votre projet de construction ou d'extension pour déterminer si vous devez solliciter un permis de construire ou déposer une déclaration préalable et si vous êtes tenu de recourir à un architecte.

«L'emprise au sol» est la superficie résultant de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Elle comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris ;
- les éléments en débords de la construction : auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc ... ;
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc...

Votre projet est-il soumis à permis de construire ou à déclaration préalable ?

Dans le cas général, votre projet sera soumis à permis de construire dès lors que son emprise au sol ou sa surface de plancher est supérieure à 20 m². Il suffit pour cela que l'une des deux valeurs soit supérieure à 20 m².

Vous aurez simplement à déposer une déclaration préalable si l'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction est comprise entre 5 m² (à compter du 1er mars 2012) et 20 m². Votre projet sera dispensé de formalité si son emprise au sol et sa surface de plancher sont inférieures à 5 m² (à compter du 1er mars 2012).

Dans les zones urbaines du PLU, une simple déclaration préalable est requise pour tous projets d'extension d'une construction existante créant une emprise au sol ou de surface de plancher comprise entre 20 m² et 40 m² inclus à la condition que la construction totale après travaux ait une emprise au sol et une surface de plancher totale inférieure à 170 m² chacune.

Votre projet est-il soumis au recours obligatoire d'un architecte ?

Le recours à un architecte est en principe obligatoire pour élaborer le volet architectural d'une demande de permis de construire. Toutefois, si vous êtes un particulier construisant pour vous-même, vous n'êtes pas obligé de recourir à un architecte si votre projet n'excède pas 170 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.

Pour tout projet d'extension d'une construction existante soumis à permis de construire, le recours à un architecte est obligatoire si cette extension a pour effet de porter l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'ensemble après travaux au-delà de 170 m².

Quelle différence y-a-t-il entre la surface de plancher et la «surface taxable» utilisée pour déterminer la base d'imposition de la taxe d'aménagement ?

Les deux surfaces ont des points communs qui sont :

- une entrée en vigueur concomitante fixée au 1er mars 2012 ;
- une base de calcul similaire à laquelle s'appliquent des déductions supplémentaires spécifiques à la surface de plancher.

Vous pouvez donc, par un même calcul, déterminer la «surface taxable à la taxe d'aménagement» puis la surface de plancher de votre projet de construction.

MODALITES DE CALCUL DES DEUX SURFACES

Socle commun de calcul

- Somme des surfaces de planchers closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre, calculées au nu intérieur des façades.

Déductions communes

- les embrasures des portes et des fenêtres
- les cages d'escaliers et d'ascenseurs

Déductions spécifiques à la surface de plancher

- les aires de stationnement
- les combles non aménageables
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitat collectif
- les caves et les celliers en habitat collectif
- réduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation pour l'habitat collectif

Pour plus d'informations :

Site internet du ministère de l'Écologie

Articles L. 112-1 et L. 331-10 du code de l'urbanisme

Articles R. 112-12, R. 420-1 et R. 431-2 du code de l'urbanisme

Janvier 2012



Direction Générale de l'Aménagement,
du Logement et de la Nature
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
Sous-direction de la législation de l'habitat
et organismes constructeurs
Bureau du suivi des organismes constructeurs
Arche Sud
92055 La Défense cedex
Téléphone : 33 (0) 1 40 81 83 51
Télécopie : 33 (0) 1 40 81 99 49



www.developpement-durable.gouv.fr

L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. (article R420-1)

L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme : « Art. R. 420-1 : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Cette définition ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des coefficients d'emprise au sol ou des règles de prospect.

L'emprise au sol définie par l'article R. 420-1 précité vaut pour les dispositions du code de l'urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables (art. R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature* tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10 à la date du dépôt de la demande d'autorisation, la hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit et n'inclut pas 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.

LOTISSEMENTS

Caractéristiques d'un lotissement

Constitue un lotissement

Article L.442-1 du code de l'urbanisme : « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

En application de cette définition, un lotissement est une division foncière qui répond aux critères suivants :

- Critère spatial : division d'une ou plusieurs unités foncières

Dès lors qu'il n'y a pas de division du sol, il n'y a pas de division foncière. Par conséquent, les divisions en volume échappent à la réglementation lotissement).

L'unité foncière se définit comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

Il est également possible de déposer une demande de lotissement sur des unités foncières appartenant à des propriétaires différents dès lors qu'elles sont contiguës. Par contre, contrairement à une ZAC un lotissements ne peut être multi-sites.

- Critère juridique : division en propriété (partage successoral), ou en jouissance (bail en vue de construire, accord du propriétaire...).

La division en propriété correspond à un transfert de propriété du sol avec tous les attributs du droit de propriété et notamment le droit de construire. Dans le cadre d'une division en jouissance, il doit y avoir pour que celle ci constitue un lotissement l'attribution d'un droit de construire. Sans transfert d'un droit à construire la division ne constitue pas un lotissement

- Critère intentionnel : division pour détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis, quelle que soit la nature du bâtiment (habitations, bâtiments agricoles...).

Ainsi, quand une division foncière n'est pas réalisée dans cet objectif, elle n'est pas soumise à la réglementation régissant les lotissements.

Rappel : Il y a lotissement dès la première division en vue de construire (implanter des bâtiments).

Ne constitue pas un lotissement

L'article L. 442-1 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité que certaines divisions en vue de construire, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne soient pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1. Ces divisions de terrains ne constituant pas des lotissements sont énumérées à l'article R.442-1 du code de l'urbanisme.

Il s'agit de :

a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il s'agit de « divisions primaires », c'est à dire celles effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont déjà obtenu un permis de construire ou d'aménager. Ce permis peut concerner tout projet d'aménagement ou de construction, à l'exception de la construction d'une maison individuelle, c'est à dire d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage.

b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III .

Cela ne concerne pas les AFU libres (articles L. 322-1 et R. 322-1 et suivants du code l'urbanisme) .

c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.

L'aménageur est l'opérateur chargé de la réalisation de la zone. Seules les divisions effectuées par celui-ci ne sont pas soumises à la procédure de lotissement. En revanche, les divisions effectuées par un acquéreur de lot ou d'îlot à l'intérieur de la ZAC constituent un lotissement.

d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.

Il s'agit du cas du permis valant division qui est délivré lorsque la division foncière s'effectue en même temps que la réalisation des bâtiments autorisés par le permis de construire.

Ainsi, les travaux projetés portent sur la construction de plusieurs bâtiments sur le même terrain et le terrain fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.

Un terrain supporte un bâtiment au sens du R.442-1 code de l'urbanisme à partir de la mise hors d'eau de la construction.

f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.

Il s'agit des parties de terrains détachées en vue d'être rattachées à une propriété voisine y compris dans l'objectif d'y implanter une construction.

- g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.
- h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6.
- i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.
- Il s'agit des terrains résultant d'un apport de terrain dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble ou d'un projet urbain partenarial (PUP).

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Le décret d'application concernant la réforme du permis de construire a introduit l'article R 123.10.1 qui permet de ne plus faire référence à la définition du permis de construire valant division. L'Article R123.10.1 indique que: « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiment dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Sauf indication contraire aux articles 5, 6, 7, 8 et 14 des zones considérées on appliquera cet article du Code.

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé 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**, 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 celle de **l'article 7**.

CONSTRUCTIONS

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L421-1 du code de l'urbanisme. Aussi, l'ensemble des règles édictées concernent toute les constructions, y compris les bâtiments annexes et les extensions, sauf disposition contraire ou visant expressément « les annexes » et/ou « les extensions ».

BATIMENTS ANNEXES.

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leurs 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.

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.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023

Reçu en préfecture le 06/04/2023

Affiché le

ID : 035-200070688-20230328-2023_48-DE

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le règlement du plan local d'urbanisme et ses annexes s'appliquent 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. Sont et demeurent applicables au territoire communal en présence d'un plan local d'urbanisme, pour tout projet (constructions ou installations soumise à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme), les articles suivants :

L'article R 111-2

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

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

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

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 :

Les articles L 111-1-4 :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

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, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Article L.421-6 :

Conformément à l'article L. 621-31 du code du patrimoine, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable.

La même autorisation est nécessaire lorsque l'immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ne comportant pas d'édifice, si le périmètre de protection de ce parc ou de ce jardin a été délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine.

Si cet immeuble est classé au titre des monuments historiques, l'autorisation est celle prévue au premier alinéa de l'article L. 621-9 du code du patrimoine. Lorsque l'immeuble n'est pas classé, le permis de construire ou le permis de démolir tient lieu de l'autorisation prévue à l'alinéa précédent si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord. Toutefois, les travaux soumis à permis de construire ou permis de démolir et portant sur des immeubles inscrits ou des immeubles adossés à des immeubles classés ne sont soumis qu'à l'accord de l'autorité administrative prévu respectivement aux articles L. 621-27 et L. 621-30 du code du patrimoine.

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

Articles R 442-22 à R442-25 caducité des règles d'urbanisme spécifiques des lotissements dans les PLU

La demande de maintien des règles propres aux lotissements, prévue au deuxième alinéa de l'article L. 442-9, est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire ou déposée contre décharge à la mairie.

L'autorité compétente pour prendre, en application du deuxième alinéa de l'article L. 442-9, la décision expresse de suppression des règles propres à un lotissement est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager.

Articles R 442-24

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur aura pour effet de rendre caduques les règles d'urbanisme spécifiques à des lotissements qui ont été approuvées antérieurement au 30 juin 1986, les colotis sont informés, au moment de l'enquête publique, que ces règles cesseront de s'appliquer en application de l'article L. 442-9 et de la possibilité qui leur est donnée par cet article de demander leur maintien en vigueur.

Cette information est faite à l'initiative de l'autorité compétente en matière de permis d'aménager par voie d'affichage pendant deux mois à la mairie.

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 conformément aux dispositions des articles R. 126-1 et suivants du code de l'urbanisme

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 - Sites archéologiques :

En application de l'article L 531-14 du Code du patrimoine toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie, avenue Charles Foulon 35 700 Rennes tél : 02.99.84.59.00 / fax : 02.99.84.59.19

De plus l'article 1 du Décret n°2004-490 du 5 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'Archéologie préventive pris pour l'application de la Loi n° 2003-707 du 1^{er} Avril 2003 modifiant la Loi n°2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagements, 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 qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modifications de la consistance des opérations. »

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".

3.4 – Appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division :

Article R. 123-10-1 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées **au regard de l'ensemble du projet**, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. ».

Le règlement prévoit que les règles sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

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 ainsi que les zones destinées aux carrières et aux mines existantes ou à créer.

Les plans comprennent aussi les emplacements réservés aux voies, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, aux ouvrages publics et aux programmes de logements pour assurer la mixité sociale.

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

- la zone d'urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération **UC** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UC**.
- la zone d'extension **UE** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UE**
- la zone d'activités **UA** délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle **UA**
- la zone de service **US** délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle **US**

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 **1AUE** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **1AUE**
- la zone d'extension ultérieure **2AUE** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **2AUE**.
- la zone d'extension à court terme (service) **1AUS** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **1AUS**

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 agricole située à l'intérieur d'un secteur de protection du paysage **Ap** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **Ap**
- la zone de protection stricte de la nature et des sites **NPa** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **NPa**
- la zone naturelle d'habitat **Na** : délimite les constructions et installations exclues des entités agricoles
- la zone naturelle d'habitat **Nh** : délimite les hameaux pour lesquels il est possible d'accueillir quelques constructions neuves en dents creuses.

4- La protection des zones humides : elles seront repérées au document graphique au titre du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1. A l'intérieur de ces zones : tous les modes d'occupation* et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides (**par mode d'occupation on entend les travaux soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme, ne sont pas concernés les travaux liés à l'utilisation agricole du sol*).

5- Une trame spécifique représentant les zones inondables est présente au document graphique,



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 de** :
 - l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
 - ⇒ 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises,
 - ⇒ 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles, et sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 30 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol,
- la construction sur pilotis est autorisée
- Le niveau du 1^{er} plancher de tout projet de rénovation de bâtiment devra se situer à une cote supérieure d'au moins trente centimètres au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. Les parties des locaux situés en dessous ne doivent contenir aucun compteur à eau, gaz ou électricité, ni aucune installation de chaudières, moteurs fixes ou les détériorations en cas d'inondation pourrait créer une situation dangereuse.

6- au document graphique seront repérés les Zone de nuisances sonores situées le long des infrastructures routières ou ferroviaires :

Sans objet

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement 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, de l'ordre de 10 %.

4.1- Les bâtiments sinistrés (article L111-3 du code de l'urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

4.2- Les ouvrages spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement, et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, château d'eau, abri pour arrêt de transport collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits à l'article 1^{er} des différents règlements de zones

ARTICLE 5 - MARGES DE RECULEMENT

5.1- Marges de recul applicables le long des autoroutes, routes express, routes à grande circulation et leurs déviations en dehors des parties actuellement urbanisées :

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières au sens de l'article L111-1-4.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

L'interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions et 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 des constructions existantes (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sauf pour l'extension des bâtiments spécifiquement agricoles).

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

5.2 -Marges de recul applicables le long des autres routes:

Les plans comportent des lignes continues imposant un recul le long des voies routières au sens du code de la voirie départementale.

Ces marges viennent se superposer aux marges relatives à l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme.

Aussi les marges les plus contraignantes seront applicables pour les zones concernées par l'application simultanée de ces deux marges.

Sont interdits dans les marges de reculement portées aux plans :

- toute construction nouvelle y compris les bâtiments annexes isolés.

Y sont autorisés :

- les constructions ou 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.

Toutefois ces possibilités ne seraient pas données dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

ARTICLE 6 - RAPPELS**Clôtures :**

L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière ou agricole) est soumise à déclaration de travaux préalable, uniquement lorsque la commune a délibéré dans ce sens.

Travaux, installations et aménagements soumis ou non à déclaration préalable :**Article *R421-9**

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

- Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 3

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

a) Les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à deux mètres carrés et répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface de plancher est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;

c) Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol supérieure à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à deux mètres carrés ;

d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;

e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;

f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière ;

h) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser un mètre quatre-vingt ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à trois kilowatts et inférieure ou égale à deux cent cinquante kilowatts quelle que soit leur hauteur.

Les dispositions du quatrième alinéa ne sont applicables ni aux éoliennes, ni aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol.

NOTA:

Décret n° 2012-274 du 28 février 2012 art. 3 2°: Dans la rédaction de l'article R*421-9.

Au lieu de lire :

"En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

a) Les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à deux mètres carrés et répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface de plancher est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;

c) Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol supérieure à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à deux mètres carrés ;"

Il convient de lire :

"En dehors des secteurs sauvegardés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

a) Les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à cinq mètres carrés et répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface de plancher est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;

c) Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol supérieure à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;"

Article R442-1

- Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 5

Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

- a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III ;
- c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;
- d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 ;
- e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;
- f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ;
- g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
- h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 ;
- i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

Article *R442-2

- Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 5

Lorsqu'une construction est édifiée sur une partie d'une unité foncière qui a fait l'objet d'une division, la demande de permis de construire tient lieu de déclaration préalable de lotissement dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division.

Article *R421-24

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Article R*421-25

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, l'installation de mobilier urbain ou d'œuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité, doivent également être précédées d'une déclaration préalable.

Coupes et abattages d'arbres :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces classés EBC (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Défrichement :

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

Le défrichement des bois non classés « Espaces Boisés Classés » 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 : Toute modification du paysage en dehors de l'usage agricole ordinaire des sols est soumise à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection d'un monument historique protégé.

Ainsi toutes les coupes et abattages d'arbre, même isolé, ainsi que les défrichements 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^{ème} alinéa.

Autres travaux :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le décret en conseil d'Etat.

Conformément à l'article L 123-1-7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, des prescriptions spécifiques ont été établies pour le centre bourg et pour des constructions ayant une valeur patrimoniales, délimité aux plans graphiques et repérées pour des motifs d'ordre culturel et historique. Ces prescriptions figurent dans le règlement des zones concernées.

Les éléments identifiés du paysage figurant sur le plan, en application de l'article 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, sont soumis au régime d'autorisation au titre des installations et travaux divers. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Permis de démolir :**Article L421-3**

- Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

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.

Article R*421-26

Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.

Article R*421-27

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Article R*421-28

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Article R*421-29

Sont dispensées de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023

Reçu en préfecture le 06/04/2023

Affiché le

ID : 035-200070688-20230328-2023_48-DE

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 06/04/2023

Reçu en préfecture le 06/04/2023

Affiché le

ID : 035-200070688-20230328-2023_48-DE

CHAPITRE I

ZONE UC

ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération où la densité est plus importante. Les constructions y sont généralement implantées à l'alignement des voies principales et en ordre continu, donnant au cœur du bourg une homogénéité dans la forme urbaine et l'architecture.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées dès lors qu'elles restent compatibles avec l'habitat existant et qu'elles respectent les conditions particulières de ce secteur.

Le règlement de cette zone poursuit l'objectif de préservation du caractère architectural des constructions existantes. Les nouvelles constructions sont possibles dans les espaces encore libres, voire encouragées dans un souci de densification et de gestion économe de l'espace.

L'ensemble de la zone UC correspond à un quartier identifié au titre de l'article L.123-1- 7° du code de l'urbanisme. Celui-ci comprend des prescriptions particulières destinées à le protéger et à le mettre en valeur, compte tenu de son intérêt patrimonial.

A ce titre, Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20^{ème} siècle et de qualité (constructions en pierre ou en terre) est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux 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

1.1- Dans les marges de reculement :

Sans objet

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

Sans objet

1.3- Sur l'ensemble de la zone :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les affouillements et exhaussement de sols quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, de régulation des eaux pluviales ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantées la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'implantation de plus d'une annexe par unité foncière,
- les dépôts de véhicules,
- la construction de dépendances ou d'annexes avant la réalisation de la construction principale,
- toute construction ne respectant pas les règles spécifiques de cette zone, destinée à protéger l'intérêt paysager de ce quartier,
- d'une manière générale, toute construction ou installation incompatible avec la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

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

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

2.1- Dans les marges de reculement :

Sans objet

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

Sans objet

2.3- Sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitat, de commerce et d'artisanat, de services sous réserve :
 - de respecter les dispositions spécifiques destinées à éviter toute gêne ou insécurité pour le voisinage,
 - de prendre en compte les dispositions particulières propres à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti, antérieur au XXème siècle,
- Les changements de destination, sous réserve :
 - de respecter la vocation de la zone, notamment le type d'installations ou constructions admises dans celle-ci,
 - de ne pas dénaturer le caractère patrimonial des lieux,
 - qu'ils soient situés en dehors du périmètre sanitaire relatif aux bâtiments et installations agricole du siège d'exploitation en activité situé au Nord –Est du bourg et classé en A.
- Les extensions d'habitations existantes, sous réserve :
 - que sa surface n'excède pas 40 m² d'emprise au sol supplémentaire,
 - de respecter les autres dispositions de la zone UC, notamment l'intégration de ces extensions aux bâtiments ayant un intérêt patrimonial.
 - qu'elles n'engendrent pas la réduction des interdistances avec les bâtiments et installations agricole du siège d'exploitation en activité situé au Nord –Est du bourg et classé en A.
 - que leur hauteur soit inférieure ou égale au volume principal.
- Les vérandas attenantes aux habitations existantes, sous réserve qu'elles ne donnent pas sur la voie publique.

- La construction d'une annexe au plus par unité foncière, sous réserve :
 - que sa surface n'excède pas 25 m² d'emprise au sol,
 - que sa hauteur soit inférieure à 2,50 mètres à l'égout,
 - que le toit soit à double pente,
 - de respecter les autres dispositions de la zone UC qui sont spécifiques à ces constructions,
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

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

3.2 – Voirie

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Cette prescription ne s'applique pas lorsque la voie nouvelle dessert moins de 3 constructions **ou lorsque la voie de desserte est inférieure à 50 m.**

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Assainissement :**4.2.1 - Eaux usées :**

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée sur la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.
- Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

4.2.2 - Eaux pluviales :

- Tout aménagement sur le lot devra veiller à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.
- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).
- Les garages en sous sols sont interdits, cependant lors d'une construction avec cave en sous sol ou demi niveau, les acquéreurs devront vérifier les niveaux, fil d'eau des branchements, EU et supporter toutes les contraintes techniques d'évacuation en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire (pompe de relevage...).

4.3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE 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 prise en compte dans tous les cas et notamment : lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

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

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

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

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

➤ par rapport aux voies principales existantes:

- ⇒ rue de la Quintaine,
- ⇒ rue des Ecoles
- ⇒ rue des Sabotier
- ⇒ rue des Forges
- ⇒ rue de la Sansonniere

- l'implantation des constructions se fera:

- à l'alignement de la limite : la façade principale ou le pignon des constructions principales devront s'implanter à l'alignement et/ou perpendiculairement,
- soit en retrait de 1.00 m minimum de l'alignement sous réserve :
 - qu'une continuité visuelle sur rue soit assurée en alignement, d'une limite latérale à l'autre pour une hauteur minimale de **1.80 m**, elle pourra être constituée par un ensemble d'éléments tels que clôture végétale, portail, mur de clôture, muret surmonté d'une grille, etc..., pouvant éventuellement être employé conjointement et répondant aux caractéristiques des clôtures donnant sur l'emprise publique
 - qu'il s'agisse d'une construction d'annexe, dès lors qu'elle ne participe pas à la continuité du front bâti.

➤ par rapport aux autres voies et chemins existants ou à créer :

- l'implantation des constructions se fera:

- soit à **l'alignement** (en totalité ou pour partie) des voies ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée
- soit **en retrait** : les parties de bâtiments qui ne s'implantent pas en alignement de la voie devront respecter un recul de **2.00 m minimum**.

6.2 - Règles alternatives :

- Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement spécifique, 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 les règles d'implantation pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à la voie sauf si le projet vise à se conformer aux règles susvisées.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas, la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.
- Des implantations différentes pourront être autorisées lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière.

6.3- Réseaux divers

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

6.4- Réseaux d'énergie électrique

Lignes existantes –

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

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

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

6.6. 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 UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Par rapport aux limites séparatives:

- **l'implantation des constructions principales se fera:**
 - au minimum sur une limite séparative (en totalité ou pour partie)
 - **soit en retrait** : les parties de bâtiments qui ne jouxtent pas l'une ou l'autre de ces limites séparatives devront respecter un recul minimum de **2.00 m**.
- **les constructions annexes doivent être édifiées :**
 - soit en limite, sous réserve d'un aspect bois ne nécessitant pas d'entretien
 - **soit en retrait** (en totalité) de **1.00 m minimum**

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

7.2 - Implantations différentes :

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

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

ARTICLE 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 du bâtiment annexe, à l'écart de la construction principale est limitée à **25 m²**

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes dont la fonction est rattachée à un équipement public ou une activité.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit devra être réalisée dans le prolongement des immeubles voisins.

En cas de reconstruction entre deux immeubles de hauteur différente, le niveau à l'égout du toit à réaliser devra être compris entre celui des immeubles voisins ou égal à l'un de ces immeubles.

A défaut de hauteur référente par rapport à un bâtiment voisin, la hauteur maximale des façades des constructions principales ne doit pas excéder **8.00 m**. Ces règles s'appliquent également aux extensions de constructions existantes.

La hauteur maximale des **bâtiments annexes** est fixée à **2.5. m** de hauteur à l'égout du toit.

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

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

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

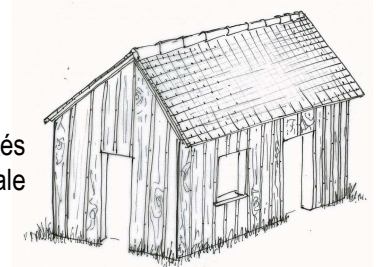
- Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien répertorié afin que les caractéristiques 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, ...). Les extensions de ces bâtiments doivent répondre aux mêmes prescriptions.

11.2 – Volumétrie

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

11.3 Façades et matériaux

- Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).
- Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage. Les couleurs vives pour les enduits sont proscrites.
- Les extensions et les annexes devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.
- Dans le cadre des maisons mitoyennes, la cohérence entre les 2 projets sera étudiée avec soin, la référence étant la première des constructions.
- Dans le cadre d'utilisation de capteurs solaires en façade, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture et ne pas donner l'impression d'éléments rapportés.
- Sont proscrites l'utilisation de la tôle ondulée, ou de tout autre type de matériau en prenant l'apparence, ainsi que l'utilisation de plaques en fibrociment.
- Les constructions en bois ou composées d'un bardage en bois sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec l'aspect général du paysage.
- Lorsque les murs latéraux ne sont pas construits avec les mêmes matériaux, ils doivent dans l'ensemble au moins s'harmoniser avec la façade principale.
- Les matériaux destinés à recevoir un traitement (parpaing, brique creuse...) recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).
- L'annexe de la construction devra respecter les proportions du schéma ci-dessous :
Elle sera réalisée en bardage bois, de teinte naturelle et/ou dans des tonalités neutres. Les toits seront à double pente (entre 30° et 45°), la hauteur totale n'excédera pas 2.50m à l'égout.



11.3.1 Couvertures - toitures

- Les couvertures des constructions doivent avoir l'aspect de l'ardoise, et uniquement cet aspect. Seules les toitures à pans sont autorisées.
- Dans le cadre de constructions mitoyennes, une attention particulière sera portée au niveau du recollement des toitures, la première des constructions constituant la référence.
- L'utilisation de la tuile ou autres types de matériaux de couleur rouge, est proscrite.
- A titre très exceptionnel, les couvertures en tôle sont autorisées sous réserve d'être de couleur sombre, intégrées à leur environnement
- Vérandas : lorsqu'elles sont autorisées, elles pourront employer des matériaux différents de celle de la toiture principale, dans ce cas la teinte ardoise, n'est pas exigée
- Dans le cadre d'utilisation de capteurs solaires en toitures, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture et ne pas donner l'effet d'éléments rapportés.

11.3.2 Ouverture et huisseries

- Les ouvertures, dans leur ensemble, devront respecter les proportions de l'habitat traditionnel (hauteur supérieure à la largeur).
- Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de celle de la toiture.
- Les fenêtres de toits seront obligatoirement encastrées.

11.4 – Dispositions spécifiques pour les élément de bâtis ou ensemble à protéger au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme :

- Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement, de restauration et d'extension du bâti ancien antérieur au 20^{ème} siècle, afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. :
 - Les toitures devront reprendre les caractéristiques du volume principal (pente, matériaux de teinte identique au bâtiment d'origine, rythme des ouvertures en harmonie avec celle des façades ou/et pignons...)
 - La pose de châssis de toiture et de capteur solaires doit être particulièrement bien conçue, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations, en recherche d'une intégration dans le plan de toiture.
 - Les ouvertures en façades ou/et pignons devront s'harmoniser dans la mesure du possible avec le rythme des percements existants
 - L'aspect des matériaux et couleur devront s'harmoniser avec la teinte du bâtiment d'origine

11.5 - Les énergies renouvelables :

- La prise en compte des normes de "Haute qualité environnementale" dans le cadre de la construction est recommandé, tout en s'inscrivant dans le respect des caractéristiques architecturale du centre bourg :

- Les installations et utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables ainsi que celles liées à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales...) sont autorisées sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante : les panneaux solaires seront encastrés, l'aspect des matériaux et les couleurs seront compatibles avec l'identité du secteur central.

11.6 -Clôtures

- Les clôtures donnant sur l'emprise publique seront constituées soit :
 - d'une clôture végétale (haie vive) éventuellement doublée d'un grillage en retrait vers l'intérieur de la parcelle, la hauteur de l'ensemble n'excédant pas 1.80m
 - d'un muret en pierres de pays maçonné, d'une hauteur maximum de 1.80m, éventuellement surmonté d'une haie vive.
- Les clôtures donnant sur les limites latérales/séparatives seront constituées soit :
 - d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage en retrait vers l'intérieur de la parcelle, la hauteur de l'ensemble n'excédant pas 1.80m.
 - de dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'accompagnement, le tout d'une hauteur maximum de 1.80m.
 - est proscrite l'utilisation de panneaux préfabriqués béton ou similaire dès lors que ceux-ci sont visibles de la voie publique.
- Dans tous les cas :
 - Les plantations devront se faire en retrait de façon à ne pas déborder sur l'espace public (voir code civil).
 - Les grillages lorsqu'ils existent seront de couleur verte foncée. Les grillages en panneaux soudés rigides sont interdits.
 - Les clôtures de qualité, par exemple en pierre, revêtant un intérêt patrimonial, doivent être entretenues et conservées.
 - L'ensemble des dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux.
 - Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant. Le projet doit développer une insertion paysagère de qualité, intégrant lesdits équipements dans leur site d'accueil.

11.7 Equipements techniques

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

11.8 Antennes / paraboles

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

11.9 Enseignes publicitaires apposées sur les bâtiments

- Une attention particulière devra être portée pour les enseignes publicitaires :
- Les enseignes « applique » ou en « bandeau », c'est-à-dire situées sur le plan de la devanture, ainsi que les enseignes dites en « drapeau » ou « potence » (perpendiculaires à la façade), sont autorisées.
- Elles devront être d'un style sobre (pas de surcharge) et leurs dimensions devront rester en rapport avec la façade commerciale.

- Ces enseignes devront être composées spécialement et exécutées en menuiserie, serrurerie, acier laqué, ou encore en tôle peinte.
- Les enseignes dites « en drapeau », devront revêtir une présentation imagée, donnant la priorité au graphisme par rapport à l'écrit.

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.

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

Lorsque la construction s'implante en alignement de la voie en totalité:

- la création de porche est autorisée pour permettre la gestion du stationnement en dehors des voies publiques.

Il sera exigé un arbre de haute tige par tranche de 4 places. Les espaces de stationnements extérieurs pourront être conçus de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les haies seront réalisées avec des essences locales, les haies vives étant composées d'au moins 3 essences.

Les aires de stockage, de collecte des déchets et les installations techniques seront entourées d'écrans végétaux.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Il est demandé au minimum un arbre de haute tige pour 100m² de terrain non construit.

Il sera exigé un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnements.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Envoyé en préfecture le 06/04/2023

Reçu en préfecture le 06/04/2023

Affiché le

ID : 035-200070688-20230328-2023_48-DE

CHAPITRE II

ZONE UE

ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine, de densité moyenne, où les constructions sont plus récentes que dans les parties anciennes du bourg et implantées en ordre discontinu, en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec l'habitat.

La zone UE comprend un sous-secteur :

- **UER** correspond à une zone de renouvellement urbain pour laquelle des dispositions spécifiques sont introduites à l'article 2.

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

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

1.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

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

Sans objet

1.3- Sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions ou installations sans rapport avec la vocation de la zone et qui ne sont pas visés à l'article UE2.
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les affouillements et exhaussement de sols quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, de régulation des eaux pluviales ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantées la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- La construction de dépendances ou d'annexes avant la réalisation de la construction principale

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

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

2.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

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

Sans objet

2.3- Sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions d'habitations,
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat ou de services à condition :
 - qu'elles n'entraînent aucune gêne ou danger pour le voisinage et que leur fonctionnement soit compatible avec l'habitat
- Les changements de destination, sous réserve :
 - de respecter la vocation de la zone, notamment le type d'installations ou constructions admises dans celle-ci,
 - de ne pas dénaturer le caractère patrimonial des lieux,
 - qu'ils soient situés en dehors du périmètre sanitaire relatif aux bâtiments et installations agricole du siège d'exploitation en activité situé au Nord –Est du bourg et classé en A.
- la construction d'une annexe au plus par unité foncière, sous réserve :
 - que sa surface n'excède pas 25 m² d'emprise au sol,
 - que sa hauteur soit inférieure à 2,50 mètres à l'égout,
 - que le toit soit à double pente,
 - que leur toit soit à double pente ou en toit terrasse
- les extensions d'habitations existantes, sous réserve :
 - que leur hauteur soit inférieure ou égale au volume principal.
 - que leur toit soit à double pente sauf pour les vérandas
- La modification mineure d'activités à nuisances ou des constructions les abritant, à condition que les travaux envisagés soient destinés à réduire les inconvénients et le danger que peut présenter cette activité,
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Dispositions spécifiques pour le secteur UER :

Les projets relatifs à l'urbanisation des zones UER devront concourir au renouvellement urbain, l'urbanisation :

- devra reprendre les principes énoncés au document des orientations d'aménagement.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE.****3.1 - Accès**

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

3.2 - Voirie

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Cette prescription ne s'applique pas lorsque la voie nouvelle dessert moins de 3 constructions ou lorsque la voie de desserte est inférieure à 50 m.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 - Eau potable :**

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

4.2 - Assainissement :**4.2.1 - Eaux usées :**

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée sur la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.
- Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

4.2.2 - Eaux pluviales :

- Tout aménagement sur le lot devra veiller à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.

- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).
- Les garages en sous sols sont interdits, cependant lors d'une construction avec cave en sous sol ou demi niveau, les acquéreurs devront vérifier les niveaux, fil d'eau des branchements, EU et supporter toutes les contraintes techniques d'évacuation en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire (pompe de relevage...).

4.3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE 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 ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

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

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

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

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

- l'implantation des constructions principales et leurs extensions se feront:
 - en retrait de 5.00 m minimum de l'alignement
- l'implantation des constructions annexes (bâtiment isolé de la construction principale) se fera:
 - en retrait de 3.00 m minimum de l'alignement

6.2- Voies piétonnes et autre emprises

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

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

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

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

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

6.3 - Règles alternatives

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

6.4- Réseaux divers

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

6.5- Réseaux d'énergie électrique

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

- Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension 63KV), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF-RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

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

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

6.7. Câble des télécommunications

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2 - Implantations différentes :

- Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas, la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

ARTICLE 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

L'emprise au sol du bâtiment annexe, à l'écart de la construction principale est limitée à **25 m²**

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes dont la fonction est rattachée à un équipement public ou une activité.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Lorsque la construction présente un toit à double pan:

- La hauteur maximale de la construction et de leurs extensions mesurée à l'égout du toit ne pourra excéder **6,50m**

Lorsque la construction présente une toiture terrasse ou végétale :

- La hauteur mesurée à l'acrotère ne pourra excéder **5.50m**.

Dans tous les autres cas (toiture courbe ou autre ...)

- La hauteur maximale de la construction ne pourra excéder **6.50m**

La hauteur des constructions pourra également être imposée dans des proportions correspondantes aux immeubles voisins.

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

La hauteur maximale des **bâtiments annexes** est fixée à **2.50 m** de hauteur à l'égout du toit.

Il n'existe pas de hauteur maximale pour les équipements publics

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

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

11.1 - Intégration du bâti :

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

11.2 – Volumétrie

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

11.3 **Façades et matériaux**

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

11.3.1 **Couvertures - toitures**

- Les toitures de plusieurs types sont autorisées :
 - Toitures terrasses, elles peuvent être prévues végétalisées.
 - Toitures courbes.
 - Toitures à une pente ou plus respectant les pentes imposées par les matériaux choisis
 - Toitures mixtes mélangeant les différents types susmentionnés.
- Dans le cadre d'utilisation de capteurs solaires en toitures, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture et ne pas donner l'effet d'éléments rapportés.
- Dans le cadre de constructions mitoyennes, une attention particulière sera portée au niveau de la juxtaposition des toitures, la première des constructions constituant la référence.
- L'utilisation de la tuile ou autres types de matériaux de couleur rouge, est proscrite.
- A titre très exceptionnel, les couvertures en tôle sont autorisées sous réserve d'être de couleur sombre, intégrées à leur environnement.

11.3.2 Ouverture et huisseries

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

11.4 - Les énergies renouvelables :

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

11.5 Clôtures

- Les clôtures donnant sur l'emprise publique, si elles existent, elles seront constituées soit :
 - D'une haie vive d'une hauteur n'excédant pas **1.80m**. Elles pourront éventuellement être doublées d'un grillage en retrait d'**1.00m minimum** vers l'intérieur de la parcelle ou d'un dispositif à claire-voie également en retrait d'**1.00m minimum** vers l'intérieur de la parcelle d'une hauteur maximale de **1.50m**.
 - D'une clôture végétale (haie vive) éventuellement doublée d'un grillage en retrait vers l'intérieur de la parcelle, la hauteur de l'ensemble n'excédant pas **1.80m**
 - D'un muret en pierres de pays maçonné, d'une hauteur **maximum de 1.80m**, éventuellement surmonté d'une haie vive.
- Les clôtures donnant sur les limites séparatives si elles existent, elles seront constituées soit :
 - D'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage en retrait d'**1.00m** minimum vers l'intérieur de la parcelle,
 - D'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie végétale à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton,
 - De murs enduits ou recouverts de pierre de pays maçonnés ou de bois.
- Dans tous les cas :
 - Dans tous les cas, l'ensemble des dispositifs sus mentionnés ne pourront excéder une hauteur totale de **1.80 m**.
 - Les plantations devront se faire en retrait de façon à ne pas déborder sur l'espace public (voir code civil).
 - Les grillages lorsqu'ils existent seront de couleur verte foncée. Les grillages en panneaux soudés rigides sont interdits.

- Les clôtures de qualité, par exemple en pierre, revêtant un intérêt patrimonial, doivent être entretenues et conservées.
- L'ensemble des dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux.
- Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant.

11.6 Equipements techniques

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

11.7 Antennes / paraboles

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

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Il sera exigé un arbre de haute tige par tranche de 4 places. Les espaces de stationnements extérieurs pourront être conçus de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

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

Pour les constructions accueillant une activité libérale

- Une place de stationnement supplémentaire par 10m² de Surface de Plancher affectée à l'usage professionnel sera demandée.

Pour les constructions à usage de bureau ou de service (y compris les bâtiments publics)

- Une place de stationnement par 40m² de Surface de Plancher

Pour les constructions à usage artisanal

- Une place de stationnement par 80 m² de Surface de Plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

Modalités d'application

- Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.
- Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les haies seront réalisées avec des essences locales, les haies vives étant composées d'au moins 3 essences.

Les aires de stockage, de collecte des déchets et les installations techniques seront entourées d'écrans végétaux.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Il est demandé au minimum un arbre de haute tige pour 100m² de terrain non construit. Il sera exigé un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnements.

Les aires de stockage, de collecte des déchets et les installations techniques seront entourées d'écrans végétaux.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Envoyé en préfecture le 06/04/2023

Reçu en préfecture le 06/04/2023

Affiché le

ID : 035-200070688-20230328-2023_48-DE

CHAPITRE III

ZONE UA

ZONE UA

La zone UA regroupe l'ensemble des activités professionnelles, industrielles, commerciales, artisanales de toute nature, y compris celle susceptibles de générer des nuisances avec les secteurs d'habitation.

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

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

1.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

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

Sans objet

1.3- Sur l'ensemble de la zone :

D'une manière générale, les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone,

- les constructions liées à l'activité agricole,
- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UA2.
- les campings, les résidences mobiles ou habitations légères de loisirs.
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée

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

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

2.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

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

Sans objet

2.3- Sur l'ensemble de la zone :

D'une manière générale, les constructions et installations ayant un rapport direct avec la vocation de la zone,

- les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerces...),
- 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,
- 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.

- l'aménagement et l'extension, limitée à 60 m² d'emprise au sol, des constructions existantes à usage d'habitation.
- la construction d'annexes aux habitations dans la limite totale de 25m² d'emprise au sol,
- 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.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et activités autorisées, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales,
- les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peuvent présenter leur exploitation.
- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas,
- la reconstruction des bâtiments 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.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

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

3.2 - Voirie

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules (véhicules légers, utilitaires et poids lourds) puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée sur la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.
- Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

4.2.2 - Eaux pluviales :

- Tout aménagement sur le lot devra veiller à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.
- 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...).
- Il est interdit de combler ou de buser les fossés existants.
- Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas du prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

4.3 - Réseaux divers :

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

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

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

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :**

- Sauf dispositions spéciales figurées au plan, les constructions devront être implantées à 6.00 m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie routière privée.
- Dans les marges de recul définies ci-dessus, les aires de stationnement ainsi que les dépôts de matériels ou matériaux sont interdits.
- Toute implantation s'effectuera en fonction des règles de sécurité et le cas échéant de la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

6.2 - Règles alternatives

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles d'implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas, la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

6.3- Réseaux divers

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

6.4- Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

6.6. 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 UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1 - Par rapport aux limites séparatives:**

- Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale/séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale/séparatives 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 3m.

7.2 - Implantations différentes :

- Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- En cas de reconstruction après sinistre, celles-ci pourront s'effectuer sur l'implantation initiale.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

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

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions des logements de fonction sera limitée à 150 m².

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes dont la fonction est rattachée à un équipement public ou une activité.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Hauteur maximale :**

- La hauteur maximale des bâtiments d'activité est de 12 m, toutefois une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.

- La hauteur maximale des logements de fonction et de leurs extensions mesurée à l'égout du toit ne pourra excéder 6,50 m dans le cadre d'un toit à double pan. Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur mesurée à l'acrotère ne pourra excéder 5.00 m.
- Dans tous les autres cas, la hauteur maximale de la construction ne pourra excéder 6.00m
- La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.
- Les éléments techniques nécessaires au fonctionnement des activités ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur (grue, cheminée, portique,...)

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
- La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- En cas de construction sur sous-sol semi enterré, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 1m.

11.1 Façades et matériaux

- Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et les clôtures.
- Ils seront sobres et traités de manière neutre, en harmonie avec l'environnement naturel et construit à savoir :
 - En enduit de ton clair (hors finition aspect « gratté ») ou utilisation de la pierre pour certaines parties de volumes (notamment sur la façade principale)
 - En bardage métallique dans des nuances de gris, en pose horizontale et/ou verticale (pour les bâtiments à usage de stockage, de hangars ou d'entrepôts...)
 - La pose du bardage horizontal et vertical ou à cassette sera autorisée sur une même construction, afin de souligner et de marquer un jeu de façades
 - L'utilisation de la couleur primaire est interdite sur l'ensemble des constructions. Cependant une mise en évidence du volume construit ou bien des ouvertures/châssis peut être effectuée. Cette mise en valeur ne doit pas perturber la lisibilité de l'ensemble du bâtiment et doit rester dans une proportion relativement discrète.
 - Les couleurs de référence des marques industrielles ou commerciales sont autorisées pour marquer l'identité du bâtiment. Elles ne pourront toutefois pas excéder 10% de la surface de la façade principale.

- La façade commerciale peut faire l'objet d'un traitement d'ensemble particulier par rapport aux façades secondaires traitées de façon plus sobre.
- L'entrée du bâtiment peut également être mise en valeur par des jeux de volumes différents (avancée, mise en place d'un auvent, utilisation de matériaux différents...).
- Les pignons seront traités avec la même attention que les façades principales.
- Les extensions de bâtiments posséderont le même traitement que les façades existantes (pas de multiplication des traitements et de matériaux).

11.2 Aires de stockage

- Les activités nécessitant des surfaces de stockage à ciel ouvert devront masquer leurs abords par un écran végétal (haies bocagères...) afin d'être le moins visible possible depuis les voies publiques.
- Aucune aire de stockage ne sera tolérée dans les marges de recul imposées.
- Les déchets seront stockés en attendant leur enlèvement dans des lieux appropriés fermés ou à l'abri des regards. S'il est fait usage de bennes, celles-ci seront enclos et équipées de dispositifs empêchant la dispersion des déchets, les odeurs et assurant la récupération des liquides.
- Tout stockage en dehors de ces zones est strictement interdit, même temporairement, y compris les palettes, box, etc.....

11.3 Volumes et percements

- Les ouvertures groupées « en bandeau » sont à privilégier de manière verticale et/ou horizontale en fonction de la proportion du bâti et de façon à rythmer les façades de manière harmonieuse.
- Les percements de type « hublot » sont interdits

11.4 Couverture et toitures

- Elles seront réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments industriels. Les couvertures seront, pour ce qui est du bâtiment principal traitées avec des pentes, non visibles du sol (dispositif d'acrotère masquant celles-ci). La possibilité de mise en œuvre d'une toiture terrasse est envisageable ainsi que celle d'une toiture courbe sur certaines parties de la construction. Afin de surligner certains volumes les tons gris et couleurs ardoise sont à privilégier, et toutes les couleurs vives sont proscrites.
- Les tours de refroidissements, dispositif de climatisation, ou tout autre appareillage spécifique à l'activité du bâtiment, devront être masqués s'ils sont au sol ou bien non visibles sur la toiture.

11.5 Les clôtures

- Elles seront homogènes pour l'ensemble des parcelles.
- Elles se composent de panneaux de treillis soudés d'une hauteur maximale de 2m, doublées de haies d'essences locales. Le treillis pourra être supprimé chaque fois que les problèmes de gardiennage et de sécurité ne les imposent pas.

- Les clôtures et les portails seront de couleur foncée.
- L'utilisation de poteaux et de plaques de béton et est interdite.
- Les clôtures opaques sont à proscrire.
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux.
- Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. et devra être anticipé en vue de l'extension de l'entreprise.
- 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.
- Les parkings devront faire l'objet d'un traitement paysager.
- Un arbre de haut jet devra être planté pour quatre places de stationnement. Les aires de stationnement seront entourées de haies vives afin d'en améliorer l'intégration.

- **Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :**

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

- **Pour les constructions en rapport direct avec l'activité :**

Le stationnement des véhicules et les opérations de chargement et de déchargement doivent se faire en dehors des emprises de voie publique, sur les espaces et emplacements aménagés. Ils correspondent aux besoins des constructions et installations, ainsi qu'aux extensions des bâtiments.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.
- Les haies seront réalisées avec des essences locales, les haies vives étant composées d'au moins 3 essences.
- Les aires de stockage, de collecte des déchets et les installations techniques seront entourées d'écrans végétaux.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les parkings devront faire l'objet d'un traitement paysager.
- Un arbre de haut jet devra être planté pour quatre places de stationnement. Les aires de stationnement seront entourées de haies vives afin d'en améliorer l'intégration.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023

Reçu en préfecture le 06/04/2023

Affiché le

ID : 035-200070688-20230328-2023_48-DE

CHAPITRE IV

ZONE US

ZONE US

La zone US est une zone accueillant des équipements de service, publics ou privés équipements scolaires, sportifs, de loisirs...

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

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

1.1- Dans les marges de reculement :

Sans objet

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

Sans objet

1.3- Sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions ou installations sans rapport avec la vocation de la zone et qui ne sont pas visés à l'article US2.
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les affouillements et exhaussement de sols quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, de régulation des eaux pluviales ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),

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

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

2.1- Dans les marges de reculement :

Sans objet

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

Sans objet

2.3- Sur l'ensemble de la zone :

- les constructions et installations, équipements et aménagements nécessaires au fonctionnement des bâtiments publics, des activités sportives, de loisirs, culturelles, éducatives, associatives...
- la réhabilitation des constructions existantes, ainsi que les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés, à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion de ces espaces.
- l'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.
- les aires de jeux et sports ouvertes au public.
- les aires de stationnement, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux installations admises dans la zone.
- 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.
- 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 US 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.
- L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 - Voirie

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

ARTICLE US 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 - Eau potable :**

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

4.2 - Assainissement :**4.2.1 - Eaux usées :**

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée sur la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.
- Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

4.2.2 - Eaux pluviales :

- Tout aménagement sur le lot devra veiller à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.
- 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...).
- Il est interdit de combler ou de buser les fossés existants.
- Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

4.3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE US 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.

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

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

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

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

- l'implantation des constructions se fera:

- soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée
- soit en retrait de 3.00 m minimum de l'alignement

6.2- Voies piétonnes et autre emprises

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

- l'implantation des constructions se fera:

- soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public
- soit en retrait de 3.00 m minimum de l'alignement

6.3 - Règles alternatives

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

6.4- Réseaux divers

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

6.5- Réseaux d'énergie électrique

Lignes existantes –

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

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

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

6.7. Câble des télécommunications

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

ARTICLE US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Par rapport aux limites séparatives:

- l'implantation des constructions se fera:

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

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

7.2 - Implantations différentes :

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

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

ARTICLE US 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 US 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE US 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque la construction présente un toit à double pan:
 - La hauteur maximale de la construction et de leurs extensions mesurée à l'égout du toit ne pourra excéder **9.00 m**
- Lorsque la construction présente une toiture terrasse ou végétale :
 - La hauteur mesurée à l'acrotère ne pourra excéder **8.00m**.
- Dans tous les autres cas (toiture courbe ou autre ...)
 - La hauteur maximale de la construction ne pourra excéder **9.00m**
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics, les établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**Intégration du bâti :**

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
- Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- En cas de construction sur sous-sol semi-enterré, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 0.80m.
- Les constructions devront revêtir 30% de matériaux revêtant l'aspect du bois ou de la pierre, hors huisseries et systèmes d'occultation extérieure, notamment sur les façades où la co-visibilité est présente afin de favoriser une bonne insertion du bâti dans l'environnement.
- Les constructions utilisant le bois ou composées d'un bardage en bois, ou tout **autre matériau renouvelable permettant d'éviter l'émission des gaz à effet de serre** sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec l'aspect général du paysage.

ARTICLE US 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.
Les aires de stationnement doivent être insérées dans leur environnement.

Les revêtements de type bitumineux ne sont pas souhaités. Ils seront de préférence en matériaux poreux et/ou perméables (exemple : dalles engazonnées, stabilisé, gravillonnage...)

Les parkings devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Un arbre de haut jet devra être planté pour quatre places de stationnement. Les aires de stationnement seront entourées de haies vives afin d'en améliorer l'intégration.

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

ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les haies seront réalisées avec des essences locales, les haies vives étant composées d'au moins 3 essences.

Les aires de stockage, de collecte des déchets et les installations techniques seront entourées d'écrans végétaux.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Il sera exigé un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnements.

Une superficie minimale de 10 % d'espaces verts devra être prévue par rapport à la surface de la parcelle.

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

Les éléments identifiés du paysage figurant sur le plan, en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, sont soumis au régime d'autorisation au titre des installations et travaux divers. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Envoyé en préfecture le 06/04/2023

Reçu en préfecture le 06/04/2023

Affiché le

ID : 035-200070688-20230328-2023_48-DE

CHAPITRE I

ZONE 1 AUE

ZONE 1AUE

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

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

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

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

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

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

1.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

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

Sans objet

1.3- Sur l'ensemble de la zone :

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

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

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

2.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

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

Sans objet

2.3- Sur l'ensemble de la zone :

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

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.
- L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
- **Les accès envisagés pour le désenclavement des zones 1AUE devront reprendre les principes énoncés au document des orientations d'aménagement.**

3.2 - Voirie

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

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

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

4.2.2 - Eaux pluviales :

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

4.3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

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

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

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

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

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

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

6.2- Voies piétonnes et autre emprises

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

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

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

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

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

6.3 - Règles alternatives

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

6.4- Réseaux divers

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

6.5- Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

6.7. Câble des télécommunications

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2 - Implantations différentes :

- Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas, la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

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

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

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

11.1 - Intégration du bâti :

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

11.2 – Volumétrie

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

11.3 Façades et matériaux

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

11.3.1 Couvertures - toitures

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

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

11.3.2 Ouverture et huisseries

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

11.4 - Les énergies renouvelables :

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

11.5 Clôtures

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

➤ Dans tous les cas :

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

11.6 Equipements techniques

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

11.7 Antennes / paraboles

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

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 06/04/2023

Reçu en préfecture le 06/04/2023

Affiché le

ID : 035-200070688-20230328-2023_48-DE

CHAPITRE II

ZONE 1 AUS

ZONE 1AUS

La zone 1AUS est une zone naturelle équipée en pourtour où est prévu à terme l'extension de la zone accueillant des équipements de service, publics ou privés, équipements scolaires, sportifs, de loisirs

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

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

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

1.1- Dans les marges de reculement :

Sans objet

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

Sans objet

1.3- Sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions ou installations sans rapport avec la vocation de la zone et qui ne sont pas visés à l'article US2.
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les affouillements et exhaussement de sols quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, de régulation des eaux pluviales ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- La construction de dépendances ou d'annexes avant la réalisation de la construction principale

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

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

2.1- Dans les marges de reculement :

Sans objet

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

Sans objet

2.3- Sur l'ensemble de la zone :

- les constructions et installations, équipements et aménagements nécessaires au fonctionnement des activités sportives, de loisirs, culturelles, éducatives, associatives...

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Il est fait application des règles de la section 2 de la zone US

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Il est fait application des règles de la section 3 de la zone US

Envoyé en préfecture le 06/04/2023

Reçu en préfecture le 06/04/2023

Affiché le

ID : 035-200070688-20230328-2023_48-DE

CHAPITRE III

ZONE 2 AU

ZONE 2AU

La zone 2AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U.

Une zone 2AU est pré-affectée, elle est indicée "E":

- (2AUE) : à l'habitat – activités compatibles à l'habitat

L'autre zone 2AU n'est pas pré-affectée, car elle est susceptible d'évoluer soit en 1AUE ou/et en 1AUS, afin de répondre au principe de diversité et de mixité urbaine.

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

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

1.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

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

Sans objet

1.3- Sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions ou installations sans rapport avec la vocation de la zone et qui ne sont pas visés à l'article 2AU2
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les affouillements et exhaussement de sols quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, de régulation des eaux pluviales
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),

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

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

2.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

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

Sans objet

2.3- Sur l'ensemble des zones de type 2AU y compris 2AUE :

- **Conditions particulières pour la zone 2AUE :** Lors de son ouverture à l'urbanisation par le biais d'une modification (pour obtenir un classement en 1AUE), l'aménagement de cette zone devra tenir compte **des principes énoncés au document des orientations d'aménagement** et des dispositions particulières qui s'y rattachent.
- **Conditions particulières pour la zone 2AU :** Lors de son ouverture à l'urbanisation par le biais d'une modification (pour obtenir un classement de type 1AUE ou 1AUS), l'aménagement de cette zone devra tenir compte **des principes énoncés au document des orientations d'aménagement** et des dispositions particulières qui s'y rattachent.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.
- L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

- Lors de leur ouverture à l'urbanisation par le biais d'une modification (pour obtenir un classement de type 1AUE ou 1AUS) :
- Les accès envisagés pour le désenclavement des zones de type 2AU (y compris 2AUE) devront tenir compte des principes énoncés au document des orientations d'aménagement et des dispositions particulières qui s'y rattachent.
 - Les accès envisagés depuis la RD 15 et la route de Chévrigné seront aménagés pour satisfaire les conditions de visibilité. Ils devront alors être étudiés en collaboration avec l'agence routière.

3.2 - Voirie

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

ARTICLE 2AU 4 à 2AU 12

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces boisés classés TC figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments identifiés du paysage figurant sur le plan, en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, sont soumis au régime d'autorisation au titre des installations et travaux divers. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Envoyé en préfecture le 06/04/2023

Reçu en préfecture le 06/04/2023

Affiché le

ID : 035-200070688-20230328-2023_48-DE

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Envoyé en préfecture le 06/04/2023

Reçu en préfecture le 06/04/2023

Affiché le

ID : 035-200070688-20230328-2023_48-DE

CHAPITRE IV

ZONE A

ZONE A

La zone A comprend les secteurs à protéger en raison des potentiels agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole et sa diversification lorsqu'elle est étroitement liée et demeure l'accessoire de l'exploitation agricole.

Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer. Tout travail sur ce bâti devra concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

L'implantation de nouveaux sièges d'exploitation agricole est proscrite dans un périmètre de 200 mètres autour des zones U et AU.

Elle comprend un sous- secteur de type **Ap** : il s'agit d'un secteur Agricole Particulier qui reconnaît l'entité paysagère remarquable que constitue la vallée du Coudesnon, ainsi que la sensibilité visuelle de ses versants.

A l'intérieur de cette zone, les sièges et sites d'exploitation existants peuvent continuer d'évoluer. Le développement de l'activité agricole y est autorisé sous condition.

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

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1.- Dispositions communes à l'ensemble des zones A, concernant les types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

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

1.2- Dans les marges de reculement :

- Voir article 5 des Dispositions Générales

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

- Voir article 6 des Dispositions Générales

1.4- Dans les zone humides :

- Elles seront repérées au document graphique au titre du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1. A l'intérieur de ces zones : tous les modes d'occupation* et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides (*par mode d'occupation on entend les travaux soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme, ne sont pas concernés les travaux liés à l'utilisation agricole du sol).

2- Pour les zones Ap sont interdits en complément du paragraphe 1.1, 1.2, 1.3 :

- La création de nouveaux sièges d'exploitation et de nouveaux sites de production isolés (détachés du siège).

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont admis sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles :

2.1- Dans les marges de reculement :

- Voir article 5 des Dispositions Générales

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

- Voir article 6 des Dispositions Générales

2.3- Dispositions communes à l'ensemble des zones A et Ap (concerne uniquement les exploitations agricoles existantes)

- Les constructions, restaurations, extensions et les installations (bâtiments, silos, fosses à lisier, ...) nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire du fait de la nature de l'activité agricole et de son importance, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.
- L'extension de site existant
- Le logement de fonction :
 - Sa création est subordonnée à l'installation préalable de l'exploitation agricole dont il dépend et pour laquelle la nécessité d'une présence permanente à côté est démontrée et motivée.
 - Son implantation devra se faire dans un rayon de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles
 - Un seul logement est autorisé par site d'exploitation.
 - S'il s'agit d'une construction neuve, l'emprise au sol du logement de fonction ne doit pas excéder **150 m²**
 - les extensions y compris les vérandas des logements de fonction ne devront pas dépasser une surface de 40m² d'emprise au sol.
- Toutefois, des locaux de gardiennage supplémentaire peuvent être admis lorsqu'il existe des rotations des gardes (par exemple dans le cadre d'un GAEC) et sous réserve de ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol et à condition d'être attenant à un bâtiment d'exploitation.
- Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographiques, présence d'une servitude ou autre contrainte, maîtrise foncière), les extensions des bâtiments agricoles 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, 2AU et Nh). Cette disposition ne s'applique pas pour les exploitations déjà existantes en périphérie du centre-bourg.
- Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 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 agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.
 - elles doivent être créées par le biais d'un changement de destination à l'intérieur d'un bâtiment traditionnel existant de caractère. Le bâtiment d'origine doit être en bon état et non en ruine (posséder au moins ¾ des murs porteurs existants), avoir une structure traditionnelle en pierre ou en terre, présenter une surface au sol minimale de **50 m²**. Le minimum de surface au sol ne s'appliquent pas lorsque le bâtiment susceptible de changer de destination, est situé dans le corps de la construction principale, accolé ou en contiguïté, on considérera alors qu'il s'agit d'une extension de la construction auquel on y ajoute un changement de destination.

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction des bâtiments liés à l'exploitation agricole, 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.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

2.4- Dispositions spécifiques aux zones A :

- Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosses 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. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations concernées par les mises aux normes.
- Les installations agricoles ne sont admises que si elles se situent à au moins 200 m des limites des zones U, 1AUE et 2AUE du PLU.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

3.2 -Voirie

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 - Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution sous pression.
- Les constructions de bâtiments agricoles ont la possibilité de pourvoir à l'alimentation en eaux potable via un forage (si nécessaire, le forage peut être équipé de filtre rendant l'eau consommable).

4.2 - Assainissement :**4.2.1 - Eaux usées :**

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement 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.
- Seront déduits des installations individuelles susvisées, les bâtiments et installations agricoles répondant à leur propre système d'assainissement conformément au règlement en vigueur pour ces derniers (stabulations...).

4.2.2 - Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigés par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins, tampons, ...).

4.3 - Réseaux divers :

(Electricité, éclairage public, télécommunications, fluide 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.

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

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

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

- 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 minimum de 6m.

6.2- Rivières, ruisseaux, biefs, pièces d'eau...

- Les constructions devront respecter un retrait minimum de **15 m** par rapport aux berges du ruisseau.

6.3- Règles alternatives :

- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement spécifique, 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.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

6.4- Réseaux divers

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

6.5- Réseaux d'énergie électrique

6.5.1. Lignes existantes –

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

6.5.2. Lignes futures - Sans objet.

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

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

6.7. Câble des télécommunications

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

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1- 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 toutefois être inférieure à **3 m**. Cette disposition s'applique également aux futurs lots ou propriétés des permis valant division.

7.2- Implantations différentes

- Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

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

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

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions neuves visant à créer un logement de fonction sera limitée à **150 m²**.
- Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des bâtiments d'habitation et de leurs extensions mesurée à l'égout du toit ne pourra excéder :
 - **4,50 m maximum** dans le cadre d'un toit à double pan
 - **5.00 m maximum** mesurée à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse
 - **6.00 m maximum** de hauteur maximale dans les autres cas
- Il n'est pas fixé de hauteur particulière pour les bâtiments d'exploitation agricole

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 - Généralités

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
- La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme
- aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- En cas de construction sur sous-sol semi-enterré, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 0,60m.
- Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien, antérieur au XXème siècle, 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, ...). Les extensions de ces bâtiments doivent répondre aux mêmes prescriptions.

11.2- Façades : matériaux, enduits

11.2.1- Pour les zones A :

- Pour les constructions à usage d'habitation, sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).
- Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.
- Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.
- Un bardage bois pourra être apposé sur les bâtiments d'activité agricole. Le cas échéant, la façade pourra reposer sur un soubassement en enduit.

11.2.2- Pour les zones Ap :

- Les extensions et les annexes des constructions principales devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.
- Pour les constructions à usage d'habitation, sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

- Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.
- Les couleurs vives pour les enduits sont proscrites.
- Lorsque les murs ne sont pas construits avec les mêmes matériaux, ils doivent dans l'ensemble au moins s'harmoniser avec la façade principale.
- Un bardage revêtant l'aspect bois devra être apposé sur les bâtiments d'activité agricole. Le cas échéant, l'ensemble du bâtiment pourra reposer sur un soubassement en enduit.
- Sont proscrites l'utilisation de la tôle ondulée, ou composée de tout autre type de matériau en prenant l'apparence, ainsi que l'utilisation de plaques en fibrociment.

11.3- Couvertures, toitures

11.3.1- Dispositions communes aux zones A et Ap (concerne uniquement les exploitations agricoles existantes)

- Les toitures des constructions dépendant de l'habitation devront être réalisées soit en ardoise, ou tout autre type de matériau en prenant l'apparence, soit en zinc.
- L'ensemble des toitures devra s'inscrire dans un volume en harmonie avec les constructions existantes.
- Dans le cadre d'utilisation de capteurs solaires en toitures, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture et ne pas donner l'effet d'éléments rapportés.
- Les autres toitures devront s'inscrire dans un volume en harmonie avec les constructions existantes.
- Un éclairage zénithal pourra être autorisé de manière ponctuelle.

11.3.2- Conditions spécifiques pour les zones A :

- La couverture des bâtiments d'activité agricole devra être réalisée en fibrociment naturel ou en tôle laquée de couleur sombre.

11.3.3- Conditions spécifiques pour les zones Ap :

- La couverture des bâtiments d'activité agricole devra être réalisée en tôle laquée de couleur sombre.

11.4- Ouvertures, huisseries

Dispositions communes aux zones A et Ap (concerne uniquement les exploitations agricoles existantes)

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

11.5- Les clôtures**Dispositions communes aux zones A et Ap (concerne uniquement les exploitations agricoles existantes)**

- Les clôtures devront être en harmonie avec leur environnement. Les clôtures non végétales de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservés et entretenus.
- Les clôtures en limite séparative lorsqu'elles existent seront constituées d'un dispositif de claire-voie (grille, grillage, ...), à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton (sauf imitation bois ou pierre). Toutefois, les clôtures pleines en bois sont autorisées.
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux. Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- 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 - ESPACES BOISES ET CLASSES

- Tout projet devra développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les bâtiments d'exploitation agricole et leurs accès doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ces mesures paysagères consisteront notamment à planter de préférence des essences locales afin de relier « naturellement » la construction à son site d'accueil.
- Les aires de stockage, de collecte des déchets et les installations techniques seront entourées d'écrans végétaux.
- Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments identifiés du paysage figurant sur le plan, en application de l'article 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, sont soumis au régime d'autorisation au titre des installations et travaux divers. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de règle de densité

Envoyé en préfecture le 06/04/2023

Reçu en préfecture le 06/04/2023

Affiché le

ID : 035-200070688-20230328-2023_48-DE

CHAPITRE V

ZONE Na

ZONE Na

La zone Na est une zone déjà partiellement construite représentée par un habitat individuel diffus, trouvant place dans un secteur qui ne fait pas l'objet de protection particulière au titre des sites, des paysages, de l'environnement ou de la richesse agricole des terres.

Cette zone Na n'est pas destinée à recevoir de nouvelles habitations. Seules les extensions de bâtis existants, ou la construction d'annexes à ces derniers sont autorisées.

Il existe deux sous-secteurs NA(a) et NA(b), destinés à l'accueil d'activités touristiques,

- *Le sous-secteur NA(a) régit les dispositions complémentaires pour les constructions liées à l'activité touristique de relai équestre du site.*
- *Le sous-secteur NA(b) régit les dispositions complémentaires pour l'installation d'habitations légères de loisirs réglementées par l'article R111-37 du Code de l'urbanisme.*

Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti répertorié au plan graphique par une étoile devra 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 INTERDITES****1.1- Dans les marges de reculement :**

- Voir article 5 des Dispositions Générales

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

- Voir article 6 des Dispositions Générales

1.3- Dans les zones humides :

- Elles seront repérées au document graphique au titre du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1. A l'intérieur de ces zones : tous les modes d'occupation* et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides (*par mode d'occupation on entend les travaux soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme, ne sont pas concernés les travaux liés à l'utilisation agricole du sol).

1.4- Sur l'ensemble de la zone :

- Les nouvelles constructions d'habitations
- les parcs d'attraction, aires de jeux ou de sport ouvertes au public (article R.442.2 a du code de l'urbanisme).
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules supérieures à 10 unités (article R.442.2 b du code de l'urbanisme).
- Hors secteur NA(b) : les campings et les parcs résidentiels de loisirs.
- les activités sauf celles visées à l'article Na 2.
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sauf ceux liés à la construction.

ARTICLE Na 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES**2.1- Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des Dispositions Générales

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

Voir article 6 des Dispositions Générales

2.3- Sur l'ensemble de la zone :

- l'ensemble des constructions et installations ayant un rapport direct avec la vocation de la zone, en dehors d'un rayon de 100 m par rapport aux exploitations agricoles existantes,
- les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes,
- Hors secteur NA(a) : la construction d'une annexe au plus par unité foncière, sous réserve :
 - que leur surface n'excède pas 25m² d'emprise au sol,
 - que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère,
 - que leur toit soit à double pente ou toit terrasse.
- la construction d'extensions aux habitations existantes, sous réserve :
 - que leur surface n'excède pas 40 m² d'emprise au sol,
 - que leur hauteur soit inférieure à celle du volume principal
 - que leur toit soit à double pente, sauf pour les vérandas.
- les vérandas en extensions d'habitations existantes,
- les changements de destination des constructions existantes restent possibles lorsqu'elles présentent un intérêt patrimonial.
- Dispositions spécifiques pour les constructions se situant à moins de 100 m de constructions agricoles générant un périmètre de protection :
 - Les changements de destination ne sont pas autorisés à l'intérieur de ces périmètres.
 - Les extensions limitées de constructions existantes sont autorisées, sous réserve de ne pas avoir pour conséquence de rapprocher lesdites habitations des exploitations agricoles.
 - La construction d'annexes aux habitations existantes est autorisée, sous réserve de ne pas réduire la distance entre les bâtiments des tiers et ceux dépendant de l'activité agricole.

Cette distance pourra être réduite, à titre exceptionnel, dès lors que la configuration des lieux ne permet pas de respecter les dispositions susvisées.

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- la reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

2.4. Dans le secteur NA(a) :

- L'ensemble des constructions, installations et aménagements strictement liés à l'activité touristique du site. Ces nouvelles constructions ne doivent pas être des habitations légères de loisirs ou constituer l'habitat permanent de leur utilisateur ;
- La construction d'une annexe au plus par unité foncière, sous réserve :
 - que leur surface n'excède pas 50 m² d'emprise au sol,
 - que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère,
 - que leur toit soit à double pente ou toit terrasse.

2.5. Dans le secteur NA(b) :

- L'installation d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains prévus à cet effet. L'emprise au sol cumulée des habitations légères de loisirs ne pourra excéder 200 m² dans le secteur.
- L'installation de parcs résidentiels de loisirs, de terrains de camping, de villages de vacances et de maisons familiales de vacances.
- Le changement de destination de bâtiments vers la destination « commerce ».
- Les aménagements et installations en lien avec les activités touristiques du site.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Na 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1 – Accès**

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.
- L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
- 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.

3.2 -Voirie

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

ARTICLE Na 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 - Eau potable :**

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

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

4.2.2 - Eaux pluviales :

- Tout aménagement sur le lot devra veiller à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.
- 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.

4.3 - Réseaux divers :

(Electricité, éclairage public, télécommunications, fluide 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.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

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

- Les constructions devront être implantées à l'alignement ou à **6 mètres** au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, ou dans le prolongement de la construction existante

6.2- Voies piétonnes et autres emprises publiques

- Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait minimum de **3m**.

6.3- Rivières, ruisseaux, biefs, pièces d'eau...

- Les habitations légères de loisirs devront respecter un recul de **5m**.
- Les autres constructions devront respecter un recul de **15m**.

6.4- Règles alternatives :

- Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un autre alignement, en particulier dans les villages, l'implantation des constructions pourra être imposée avec un recul identique à celui de ces 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 sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).
- Dans le secteur Na(b), les habitations légères de loisirs peuvent déroger aux dispositions des sous-articles 6.1, 6.2.

6.5- 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.

6.6- Réseaux d'énergie électrique**6.6.1. Lignes existantes –**

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

6.6.2. Lignes futures - Sans objet.**6.7. Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

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

6.8. 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 Na 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1- Limites séparatives**

- 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 mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3m.

7.2- Implantations différentes

- Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

ARTICLE 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

- La surface du bâtiment annexe ne doit pas excéder 25m² d'emprise au sol, et 50m² dans le secteur NA(a),
- Les extensions aux habitations existantes ne doivent pas excéder 40m² d'emprise au sol,
- Dans les secteurs NA(a) et NA(b) : l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions ou habitations légères de loisirs ne doit pas dépasser 200m².

ARTICLE Na 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour la construction annexe : la hauteur ne doit pas dépasser **3.00 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- Pour les extensions aux habitations existantes : la hauteur des extensions ne devra pas excéder celle du volume auquel elles s'accolent.
- Les extensions des constructions à vocations commerciales, artisanales... devront respecter une hauteur maximale de **8.00 m**.
- Dans les secteurs NA(a) et NA(b), il n'est pas défini de hauteur maximale pour les habitations légères de loisirs et les constructions. Toutefois, le volume de celles-ci devra s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions voisines préexistantes. La hauteur devra être définie au regard de l'environnement et des éléments paysagers existants pour veiller à la bonne intégration de la construction ou installation.

ARTICLE Na 11 - ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

11.1 – Généralités

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
- La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

- En cas de construction sur sous-sol semi-enterré, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 0,60m.
- Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien, antérieur au XXème siècle, 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, ...). Les extensions de ces bâtiments doivent répondre aux mêmes prescriptions.
- Les habitations légères de loisirs ne doivent pas porter atteinte à l'intégrité des lieux par l'aménagement de leurs abords.

11.2- Façades : matériaux, enduits

- Les extensions et les annexes des constructions principales devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.
- Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).
- Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.
- Sont proscrites l'utilisation de la tôle ondulée, ou composés de tout autre type de matériaux en prenant l'apparence, ainsi que l'utilisation de plaques en fibrociment.
- Les extensions en bois ou composées d'un bardage en bois sont autorisées, sous réserve d'être compatible avec l'aspect général du paysage.
- L'annexe de la construction devra être réalisée en bardage bois, de teinte naturelle.
- De plus, en secteur NA(b), une attention particulière sera portée sur les nouvelles installations afin de permettre une réalisation en harmonie avec l'architecture des constructions voisines et le paysage environnant. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, l'organisation des façades et des toitures, le choix des couleurs et des matériaux ainsi que les détails architecturaux. Dans le cas où l'architecture présente un parti architectural spécifique et cohérent dont la réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie du paysage environnant, celle-ci pourra être admise.

11.3- Volumétrie

- Hors secteur NA(b) : Les volumes seront simples et s'implanteront dans le même sens ou de manière orthogonale au volume existant.

11.4- Couvertures, toitures

- Les toitures des constructions devront être réalisées soit en ardoise, en bac acier ou en zinc ou tout autre type de matériaux en prenant l'apparence. L'utilisation de la tuile ou autres types de matériaux de couleur rouge, est proscrite.
- Dans le cadre d'utilisation de capteurs solaires en toitures, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture et ne pas donner l'effet d'éléments rapportés.
- En secteur NA(b) : Les toitures des habitations légères de loisirs pourront présenter un parti architectural spécifique, celles-ci pourront être admises si elles ne remettent pas en cause l'harmonie du paysage environnant au regard de leur volumétrie et leur apparence.

11.5- Ouvertures, huisseries

- Les ouvertures, dans leur ensemble, devront respecter les proportions de l'habitat traditionnel (hauteur supérieure à la largeur). Des dérogations pourront être accordées dans le cas de projet innovant ou en cas d'impossibilité technique.
- Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de celle de la toiture.
- Les fenêtres de toits seront obligatoirement encastrées.

11.6- Les clôtures

- Les haies seront réalisées avec des essences locales, les haies vives étant composées d'au moins 3 essences.
- Les plantations devront se faire en retrait de façon à ne pas déborder sur l'espace public (voir code civil).
- La couleur des grillages lorsqu'ils existent devra s'intégrer à l'environnement. Les grillages en panneaux soudés rigides sont interdits.
- Les clôtures de qualité, par exemple en pierre, revêtant un intérêt patrimonial, doivent être entretenues et conservées.
- Les clôtures donnant sur l'emprise publique seront constituées soit :
 - d'une clôture végétale (haie vive) éventuellement doublée d'un grillage en retrait vers l'intérieur de la parcelle, la hauteur de l'ensemble n'excédant pas 1.80m.
 - d'un muret en pierres de pays maçonné, d'une hauteur maximum de 1.80m, éventuellement surmonté d'une haie vive.
 - d'un muret en pierres de pays maçonné, d'une hauteur maximum de 1.80m, éventuellement surmonté d'une haie vive.
- Les clôtures donnant sur les limites latérales/séparatives seront constituées soit :
 - d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage en retrait vers l'intérieur de la parcelle, la hauteur de l'ensemble n'excédant pas 1.80m.
 - de dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'accompagnement, le tout d'une hauteur maximum de 1.80m.

L'utilisation de panneaux préfabriqués béton ou similaire dès lors que ceux-ci sont visibles de la voie publique est proscrite.

- Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux.
- Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant.
- Le projet doit développer une insertion paysagère de qualité, intégrant lesdits équipements dans leur site d'accueil.

ARTICLE Na 12 – STATIONNEMENT

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 - ESPACES BOISES ET CLASSES

Tout projet devra développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les haies seront réalisées avec des essences locales, les haies vives étant composées d'au moins 3 essences.
Les aires de stockage, de collecte des déchets et les installations techniques seront entourées d'écrans végétaux.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Les éléments identifiés du paysage figurant sur le plan, en application de l'article 7ème alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, sont soumis au régime d'autorisation au titre des installations et travaux divers. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Na 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de règle de densité.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023

Reçu en préfecture le 06/04/2023

Affiché le

ID : 035-200070688-20230328-2023_48-DE

CHAPITRE VI

ZONE Nh

ZONE	Nh
-------------	-----------

La zone Nh est une zone destinée à recevoir des constructions nouvelles dans le cadre de l'étoffement d'un hameau existant par comblement de « dents creuses ».

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

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

ARTICLE Nh 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1- Dans les marges de reculement :

- Voir article 5 des Dispositions Générales

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

- Sans objet

1.3- Sur l'ensemble de la zone :

- Les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs, les constructions à usage agricole,
- les lotissements de toute nature et les constructions groupées à usage d'habitation,
- l'exploitation de carrières et de mines,
- les établissements industriels
- 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'habitations.

ARTICLE Nh 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

2.2- Sur l'ensemble de la zone sous réserve de compatibilité avec leur environnement et le bâti existant :

- l'ensemble des constructions compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions à usage d'habitation,
- la construction d'une annexe au plus par unité foncière, sous réserve :
 - que leur surface n'excède pas 25m² d'emprise au sol,
 - que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère,
 - que leur toit soit à double pente ou toit terrasse.

- la construction d'extensions aux habitations existantes, sous réserve :
 - que leur surface n'excède pas 40 m² d'emprise au sol,
 - que leur hauteur soit inférieure à celle du volume principal
 - que leur toit soit à double pente, sauf pour les vérandas.
- les changements de destination des constructions existantes restent possibles lorsqu'elles présentent un intérêt patrimonial.
- les vérandas en extensions d'habitations existantes,
- Dispositions spécifiques pour les constructions se situant à moins de 100 m de constructions agricoles générant un périmètre de protection :
 - Les changements de destination ne sont pas autorisés à l'intérieur de ces périmètres.
 - Les extensions limitées de constructions existantes sont autorisées, sous réserve de ne pas avoir pour conséquence de rapprocher lesdites habitations des exploitations agricoles.
 - La construction d'annexes aux habitations existantes est autorisée, sous réserve de ne pas réduire la distance entre les bâtiments des tiers et ceux dépendant de l'activité agricole.

Cette distance pourra être réduite, à titre exceptionnel, dès lors où la configuration des lieux ne permet pas de respecter les dispositions susvisées.

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- la reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
- les affouillements et exhaussements du sol quelles que soient leurs caractéristiques.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

3.2 - Voirie

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

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

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

4.2.2 - Eaux pluviales :

- Tout aménagement sur le lot devra veiller à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.
- 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.

4.3 - Réseaux divers :

(Electricité, éclairage public, télécommunications, fluide divers).

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

ARTICLE Nh 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.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

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

- Les constructions principales devront être implantées à **6m** au moins de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.
- Les extensions et les annexes des constructions principales devront être implantées avec un **retrait minimum de 5 m** ou dans le prolongement de la construction existante.

6.2- Voies piétonnes et autres emprises publiques

- Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait **minimum de 3m**.

6.3- Rivières, ruisseaux, biefs, pièces d'eau...

- Les constructions devront respecter un retrait **minimum de 15 m**.

6.4- Règles alternatives :

- Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement spécifique, en particulier dans les villages, l'implantation des constructions pourra être imposée avec un recul identique à celui de ces 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 sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

6.5- 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.

6.6- Réseaux d'énergie électrique

6.6.1. Lignes existantes –

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

6.6.2. Lignes futures - Sans objet.**6.7. Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

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

6.8. 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 Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1- Limites séparatives**

- 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 **3m**.

7.2- Implantations différentes

- Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

ARTICLE Nh 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 Nh 9- EMPRISE AU SOL

- La surface du bâtiment annexe ne doit pas excéder 25 m² d'emprise au sol,
- Les extensions aux habitations existantes ne doivent pas excéder 40 m² d'emprise au sol,

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour la construction annexe : la hauteur ne doit pas dépasser pas 3.00 m à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- Pour les extensions aux habitations existantes : la hauteur doit être inférieure à celle du volume principal
- Pour les constructions principales :
 - Il n'est pas fixé de règle particulière, sous réserve de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble du tissu bâti existant.
 - La hauteur des constructions pourra toutefois être imposée dans des proportions correspondantes aux immeubles voisins.

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**11.1 - Généralités**

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
- La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- En cas de construction sur sous-sol semi-enterré, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 0,60m.
- Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien, antérieur au XXème siècle, 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, ...). Les extensions de ces bâtiments doivent répondre aux mêmes prescriptions.

11.2- Façades : matériaux, enduits

- Les extensions et les annexes des constructions principales devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.
- Le revêtement de la façade principale de toute nouvelle construction devra s'adapter dans l'environnement
- Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).
- Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.
- Les couleurs vives pour les enduits sont proscrites.
- Les constructions en bois ou composées d'un bardage en bois sont autorisées, sous réserve d'être compatible avec l'aspect général du paysage.
- Les matériaux destinés à recevoir un traitement (parpaing, brique creuse...) recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).
- L'annexe de la construction devra être réalisée en bardage bois, de teinte naturelle.

11.3- Volumétrie

- Les volumes resteront simples, de base rectangulaire pour le volume principal auquel des volumes de moindre importance pourront s'adjoindre. Ces volumes secondaires se feront dans le même sens ou de manière orthogonale au volume principal.

11.4- Couvertures, toitures

- Les toitures des constructions devront être réalisées soit en ardoise, en bac acier ou en zinc ou tout autre type de matériaux en prenant l'apparence.
- Les constructions principales devront avoir une toiture :
 - soit à pans
 - soit sous la forme de toitures terrasses partielles.
- Dans le cadre d'utilisation de capteurs solaires en toitures, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture et ne pas donner l'effet d'éléments rapportés.

11.5- Ouvertures, huisseries

- Les ouvertures, dans leur ensemble, devront respecter les proportions de l'habitat traditionnel (hauteur supérieure à la largeur). Des dérogations pourront être accordées dans le cas de projet innovant ou en cas d'impossibilité technique.
- Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de celle de la toiture.
- Les fenêtres de toits seront obligatoirement encastrées.

11.6- Les clôtures

- Les haies monotypes (thuyas, laurier palme, bois, conifères...) sont interdites à l'exception des haies vivantes tressées (osier, saules...). Elles devront être réalisées avec différentes essences locales.
- Les plantations devront se faire en retrait de façon à ne pas déborder sur l'espace public (voir code civil).
- La couleur des grillages lorsqu'ils existent devra s'intégrer à l'environnement. Les grillages en panneaux soudés rigides sont interdits.
- Les clôtures de qualité, par exemple en pierre, revêtant un intérêt patrimonial, doivent être entretenues et conservées.
- Les clôtures donnant sur l'emprise publique seront constituées soit :
 - d'une clôture végétale (haie vive) éventuellement doublée d'un grillage en retrait vers l'intérieur de la parcelle, la hauteur de l'ensemble n'excédant pas 1.80m.
 - d'un muret en pierres de pays maçonné, d'une hauteur maximum de 1.80m, éventuellement surmonté d'une haie vive.
- Les clôtures donnant sur les limites latérales/séparatives seront constituées soit :
 - d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage en retrait vers
 - l'intérieur de la parcelle, la hauteur de l'ensemble n'excédant pas 1.80m.
 - de dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'accompagnement, le tout d'une hauteur maximum de 1.80m.
 - est proscrite l'utilisation de panneaux préfabriqués béton ou similaire dès lors que ceux-ci sont visibles de la voie publique.

- Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux.
- Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant.
- Le projet doit développer une insertion paysagère de qualité, intégrant lesdits équipements dans leurs site d'accueil.

11.7- Equipements techniques

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

11.8- Antennes / paraboles

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

ARTICLE Nh 12 - STATIONNEMENT

- 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 Nh 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES ET CLASSES

- Tout projet devra développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.
- Les haies seront réalisées avec des essences locales, les haies vives étant composées d'au moins 3 essences.
- Les aires de stockage, de collecte des déchets et les installations techniques seront entourées d'écrans végétaux.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments identifiés du paysage figurant sur le plan, en application de l'article 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, sont soumis au régime d'autorisation au titre des installations et travaux divers. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de règle de densité.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023

Reçu en préfecture le 06/04/2023

Affiché le

ID : 035-200070688-20230328-2023_48-DE

CHAPITRE VII

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 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 INTERDITES

1.1- Dans les marges de reculement : NPa

Voir article 5 des Dispositions Générales

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

Voir article 6 des Dispositions Générales

1.3- Dans les zone humides :

Elles seront repérées au document graphique au titre du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1. A l'intérieur de ces zones : tous les modes d'occupation* et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides (*par mode d'occupation on entend les travaux soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme, ne sont pas concernés les travaux liés à l'utilisation agricole du sol).

1.4- Sur l'ensemble dela zone :

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.

ARTICLE NPa 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

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

Voir article 6 des Dispositions Générales

2.3- 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 de zones de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec), ou répondant à la création d'aires naturelles de stationnement,

- les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zone d'expansion des crues,...),
- les installations et les équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) dès lors que leur implantation dans la zone est rendue nécessaire par des contraintes techniques,
- les excavations susceptibles de contribuer à l'amélioration de la protection de la ressource en eau (ex : bassins de lagunage pour assainissement,...),

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.

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

- Sans objet

6.2- 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.

6.3- Réseaux d'énergie électrique

6.3.1. Lignes existantes –

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

6.3.2. Lignes futures - Sans objet.

6.4. Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

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

6.5. 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 NPa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Sans objet

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

- Sans objet

ARTICLE NPa 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE NPa 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet

ARTICLE NPa 11 – ASPECT EXTERIEURS - CLOTURES

- Sans objet

ARTICLE NPa 12 – STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement doivent être intégrées à leur environnement.
- Elles doivent répondre à la gestion de la fréquentation d'espaces naturels de loisirs.
- Seuls les revêtements employant des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols sont autorisés dans la zone.

ARTICLE NPa 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES ET CLASSES

- Tout projet devra développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales.
- Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments identifiés du paysage figurant sur le plan, en application de l'article 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, sont soumis au régime d'autorisation au titre des installations et travaux divers. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPa 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet
-