



*Vu pour être annexé
A ma délibération N°2018-9-1 en date du
18 septembre 2018,*

*Le Maire,
Marcel BOUVIER*



REGLEMENT

PLU

PIPRIAC

SOMMAIRE

NOTE LIMINAIRE.....	2
DISPOSITIONS GENERALES.....	8
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.E	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.A	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.L	42
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 A.U	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 A.U	55
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	59
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	60
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	71
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N.....	72
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N.a. et N.h.....	80
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.D.l.....	91
TERRAINS CLASSES.....	97
EMPLACEMENTS RESERVES	99

NOTE LIMINAIRE

1 - LE REGLEMENT DU P.L.U.

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

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

CARACTERE : Vocation dominante de la zone

ARTICLE 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.

ARTICLE 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières spéciales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès, voirie.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)

ARTICLE 5 : Surface et forme des terrains.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE 9 : Emprise au sol.

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur - Clôtures.

ARTICLE 12 : Stationnement.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation du sol.

La section 1 définit ce qui est interdit ou soumis à conditions spéciales.

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

La section 3 définit les densités.

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

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger ...).
- des équipements existants.
- des volontés d'aménagements arrêtées par le Groupe de Travail.

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

2.1 - Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net susceptibles d'être constructibles constructible par mètre carré de terrain.

2.2 - Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.

2.3 - La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Ne sont pas comptées dans la surface hors oeuvre brute :

- les terrasses inaccessibles, qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction.
- les terrasses de plain pied avec le rez-de-chaussée.
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a)** des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b)** des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c)** des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments, ou des parties de bâtiments, aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- d)** des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments, affectées au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production.
- e)** d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux.

3 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

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

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de pièces enterrées (garages, piscines, caves...) ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

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

Pour les lotissements, il pourra être admis que le coefficient d'emprise au sol soit déterminé globalement en rapportant la somme des surfaces occupées par la projection de l'ensemble des constructions autorisées à la surface du terrain, l'emprise maximale sur chaque lot étant déterminée par les documents du lotissement (plans et règlement).

4. - ACTIVITES EXISTANTES

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

5 - 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, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

6 - BATIMENTS ANNEXES

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

7 - VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Est considérée comme voie, toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quelque soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation publique, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine, ...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou des voies privées ayant un intérêt public ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre des articles L.123.2.c ou L.123.3, conçues ou ouvertes à la circulation publique, y compris celles réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

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

8. – HAUTEURS D'IMMEUBLE

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

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

9.- FONDS DE TERRAIN

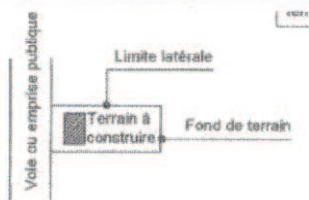
Il s'agit des limites du terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles-ci ou présentant un angle supérieur à 60° par rapport à la perpendiculaire à la voie ou à l'emprise publique.

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

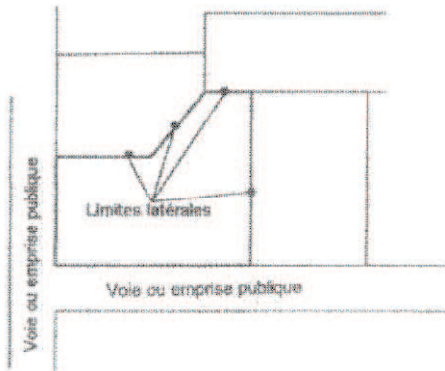
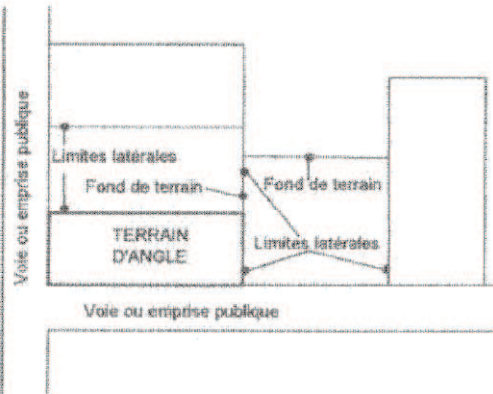
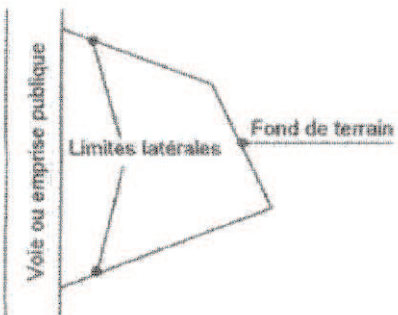
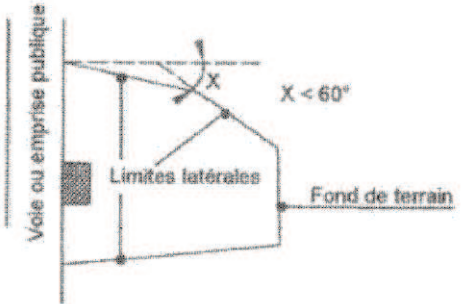
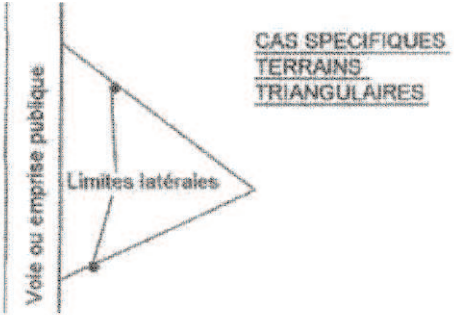
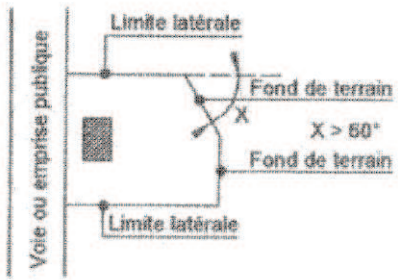
Le fond de terrain et les limites latérales s'apprécient par rapport au terrain sur lequel est édifiée la construction.

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

Exemples de croquis distinguant les limites latérales du fond de terrain



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



-O-O-

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-4 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement du P.L.U. s'applique à la totalité du territoire de la commune.-

Ces règles s'appliquent à l'unité foncière, c'est à dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, « 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. »

Sur l'ensemble du territoire national, les dispositions suivantes du code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme. Ces textes sont reproduits selon leur rédaction en vigueur à la date d'approbation du PLU et sont susceptibles d'évoluer dans le temps en fonction du droit positif.

LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES

- Article L.110 du code de l'Urbanisme : le **patrimoine commun de la nation** "Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."

- Article L.111-1-1 : **les directives territoriales d'aménagement**

"Des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires."

- L.421-6 : **la déclaration d'utilité publique**

"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 (...) et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique".

LES REGLES IMPERATIVES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

- Article R.111-2 du code de l'Urbanisme : **la salubrité et la sécurité publique**

"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."

- Article R.111-4 : **les sites et vestiges archéologiques**

"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."

- Article R.111-15 : **le respect de l'environnement**

"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."

- Article R.111-21 : **le caractère des lieux avoisinants**

"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."

LE SURSIS A STATUER

- Article L.111-7 du code de l'Urbanisme

"Il **peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation** concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

- Article L.111-8 : **modalités**

"Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. [...]"

- Article L.111-9 : **la déclaration d'utilité publique**

"L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération."

• Article L.111-10 : **les travaux publics et les périmètres d'étude d'opération d'aménagement**

"Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. [...]

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée."

• Article L.111-11 : **le droit de délaissement**

"Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L. 111-9 et L. 111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants."

• Article L.123-6 : **la révision du PLU**

"A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan."

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

• L'article L 111-1-4 :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 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.

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.

- L'article L 442-9 :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

Monuments historiques : Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 Décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, 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. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

Se superposent notamment 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.

Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite «Loi sur l'Eau» et décrets d'application.

Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 et ses modifications sur la protection et la mise en valeur des paysages.

Les décrets d'application des différentes lois citées.

Les règles d'urbanisme des lotissements.

La police des installations classées, issue de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, est codifiée aux articles L.511-1 du Code de l'Environnement. Elle est complétée par le décret 77-1133 du 21 septembre 1977, texte de nombreuses lois modifié.

La loi relative à la lutte contre le Bruit du 31 décembre 1992 abrogée et codifiée dans Code de l'Environnement par ordonnance du 18 septembre 2000.

Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 parue au JO n° 73 du 27 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

- 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, code de l'habitation et de la construction...

- Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :

Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain.

Les périmètres à l'intérieur desquels un sursis à statuer pourra être opposé.

Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109.1 du Code Minier.

- Sites archéologiques :

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941 qui s'applique à l'ensemble du territoire communal : Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers ...) doit immédiatement être signalée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6, rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00).

- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit: "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

- La prise en compte et la protection des sites archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

La loi n°2001.44 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2003.707 du 01.08.2003 et le décret n° 2002.89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : » les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur 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 définie par la loi du 17 janvier 2001 susvisée »

ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

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

Les plans comprennent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ou espaces verts. Ils sont représentés par des croisillons sur les plans de zonage qui donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou le service ou organisme public bénéficiaire.

1 - Les zones urbaines correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

a) la zone d'urbanisation **U.E.** délimitée au plan par un trait continu et repérée par l'indice **UE.**

b) la zone d'activités **U.A.** délimitée au plan par un trait continu et repérée par l'indice **UA.**
Elle comprend les secteurs UAa et UAb

c) la zone de loisirs et de tourisme **U.L.** délimitée au plan par un trait continu et repérée par l'indice **UL.**

2 - Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

a) la zone d'extension à court terme **1 A.U.** délimitée au plan par un trait continu et repérée par l'indice **1AU.**
Elle comprend les secteurs 1AUE, 1AUAA, 1AUAb

b) la zone d'extension ultérieure **2 A.U.** délimitée au plan par un trait continu et repérée par l'indice **2AU.**

3 - Les zones agricoles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

a) Zone **A** délimitée au plan par un trait continu et repérée par l'indice **A**.

4 - Les zones naturelles et forestières correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère de hameaux ou d'espace naturel.

a) Zone **N** délimitée au plan par un trait continu et repérée par l'indice **N**.
Elle comprend le secteur Nc

b) Zones hameaux **N.a** et **N.h.** délimitée au plan par un trait continu et repérée par les indices Na et Nh respectivement

c) Zone naturelle de loisir **N.D.I.** délimitée au plan par un trait continu et repérée par l'indice **NDI**.

ARTICLE III - ADAPTATIONS MINEURES

1) Les règles et servitudes définies par le P.L.U. 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.

2) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

3) Adaptations pour équipements techniques des services publics :

Des adaptations aux dispositions du présent règlement (implantation, ...) devront permettre la réalisation des équipements techniques indispensables à la bonne marche des services publics.

Ainsi, 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, de coefficient d'occupation des sols, ... pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, château d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique. Ces équipements devront néanmoins s'intégrer harmonieusement à l'environnement existant.

ARTICLE IV - MARGES DE RECULEMENT

Les plans comportent des lignes imposant un recul le long des voies routières.

Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés, ainsi qu'une extension mesurée dès lors que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance à l'axe de la voie en deçà de la distance minimale donnée par la construction existante y compris constructions voisines situées à 100m de part et d'autre de la construction visée.

Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée 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.

Dans les marges de recul portées aux plans en dehors des espaces urbanisés de la Commune, le long de la R.D. n° 177 classée route à grande circulation (décret du 3 juin 2009), sont interdites, dans une bande de 75 mètres de l'axe de cette voie, les constructions ou installations:

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.

ARTICLE V – RAPPEL : CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DE LA REGLE

LA CONFORMITE DES TRAVAUX AVEC LE PLU

"Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan", conformément à l'article L.123-5.

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions réglementaires du PLU et compatibles avec ses orientations, et ce même si ces occupations ou utilisations du sol ne relèvent pas d'une des catégories d'autorisations ou de déclarations prévues par le code de l'urbanisme.

Il est recommandé de consulter le service instructeur de la ville de PIPRIAC, préalablement à l'engagement de tous travaux ou aménagements, pour s'assurer que ceux-ci respectent les objectifs du PLU.

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

La transformation d'un local, par des travaux ou des aménagements sans travaux, constitue un changement de destination si le local passe de l'une des 9 catégories de destination à une autre, parmi les 9 suivantes : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou la fonction d'entrepôt" et les équipements publics (article R.123-9).

Tout changement de destination est soumis à autorisation ou à déclaration préalable, et doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

ZONES DE NUISANCES SONORES LE LONG DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES :

L'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000, en application de la loi n° 92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, a défini et classé les secteurs affectés par le bruit. A ce titre, une bande de nuisance sonore de 100m est portée au plan par rapport au bord de chaussée de la RD n°177 dont le classement sonore est de catégorie 3.

Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.

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

ARTICLE VI – PATRIMOINE NATUREL

Espaces boisés classés (EBC) :

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au plan de zonage. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés T.C. (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme). Les demandes d'autorisation de défrichement forestier (article L 311-1 et suivants du code forestier) sont irrecevables dans les espaces boisés classés T.C. (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Espaces boisés non classés :

Le défrichement des terrains boisés, non classés T.C. dans le présent document, est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du Code Forestier et de l'arrêté préfectoral du 28 février 2003 : bois de plus de 1 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 1 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...

Zones humides et éléments de paysage naturels :

Les zones humides inventoriées figurent au plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123 -1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les zones humides sont protégées au titre de la loi sur l'eau et en particulier, du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine. Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre la qualité des zones humides ou entraînant leur dégradation est strictement interdite.

A ce titre, toute construction nouvelle de quelque nature qu'elle soit est interdite, ainsi que tout exhaussement ou affouillement du sol tel que remblais et déblais notamment, et les drainages.

ARTICLE VII - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

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

A cette fin sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

-O-O-

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.E.

ZONE U.E.

CARACTERE DE LA ZONE U.E.

La zone U.E. est une zone urbaine comprenant à la fois le centre traditionnel de l'agglomération et l'extension de cette agglomération.

Cette zone est équipée, ou en voie d'équipement.

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

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

ARTICLE U.E. 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Dans les marges de reculement

Non réglementé.

2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation

Non réglementé.

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'habitations.

Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100m² ou d'une hauteur supérieure à 2m ou d'une profondeur supérieure à 2m s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à l'aménagement de la zone, à l'aménagement de voies routières, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie.

L'ouverture, l'extension ou les exploitations de carrières et de mines.

Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.

Le stationnement de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée, en dehors des bâtiments et remises ainsi qu'en dehors des terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les discothèques.

La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphique par une trame, en application de l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme et protégées au titre de la loi sur l'eau et en particulier, du SDAGE Bretagne – Pays de Loire et du SAGE Vilaine.

ARTICLE U.E. 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Dans les marges de reculement

Non réglementé.

2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation

Voir article 7 des Dispositions Générales.

3. Sur l'ensemble de la zone

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

L'aménagement et la restauration des constructions existantes, ainsi que les extensions.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

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 à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

Tout bâtiment repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique ou historique est soumis au permis de démolir.

Les bâtiments annexes à l'habitation pourront être implantés dans la limite fixée par l'article U.E.9. à condition que leur réalisation ne porte pas à plus de deux leur nombre sur une même unité foncière à compter de la date d'approbation du P.L.U.

Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100m² ou d'une hauteur supérieure à 2m ou d'une profondeur supérieure à 2m s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou à l'aménagement de voies routières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.E. 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

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

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

Aucune opération ne peut être desservie exclusivement par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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.

Les voies nouvelles comporteront une chaussée d'au moins 4m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, la commune pourra imposer des aménagements tels que les véhicules puissent y faire demi-tour (notamment véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...). La commune pourra également imposer des aménagements dédiés à la collecte des ordures ménagères en entrée de voie.

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 3 constructions ou a une longueur inférieure à 50 m, ces aménagements ne seront pas nécessairement exigés si la chaussée permet le croisement de deux véhicules automobiles.

ARTICLE U.F. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (eau, assainissement, électricité...)

L'altitude des réseaux dépendra de la topographie des terrains.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

2. Assainissement

2.1. - Eaux usées :

Sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau, 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 du Maire. 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 terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles ou de certains effluents peut être subordonné à un traitement préalable.

2.2. - Eaux pluviales :

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampon, fossés, ouvrages de rétention ...).

3. Réseaux divers : **(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enterrement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, et sera obligatoire chaque fois que les conditions techniques le permettent notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE U.E. 5 - SURFACE ET FORME 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 et forme) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Le pétitionnaire devra également s'assurer des possibilités de rejet des effluents.

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

ARTICLE U.E. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Voies et places publiques 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 en retrait de 4m minimum sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

2. Voies piétonnes ne longeant pas une voie ouverte à la circulation automobile

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2m.

3. Autres emprises publiques (parcs. ...)

Les constructions pourront s'implanter en limite ou avec un retrait minimum de 2m.

4. Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin ou de son alignement 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 en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

L'aménagement, la reconstruction à l'identique et l'extension des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement initial.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

Des implantations autres que celles énoncées ci-après pourront être autorisées pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place dans les cas suivants :

- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la sécurité routière
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

Dans le cas de constructions situées dans un carrefour et générant une gêne pour la circulation automobile (perte de visibilité,...), leur implantation se fera en retrait de 5 m. minimum de l'alignement sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées, à l'exception des constructions et installations dont la liste figure à l'article IV des Dispositions Générales.

5. Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 Octobre 1 991 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 de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

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, télé »communications,...).

- Réseau de transport d'énergie électrique : **Lignes existantes :**

Les projets d'aménagement, de construction, de surélévation ou de modification à proximité des lignes électriques existantes, seront soumis à Electricité de France, pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

ARTICLE U.E. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concentratrice, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

1. Par rapport aux limites latérales et aux fonds de terrains :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne sera pas inférieure à 2,50m.

2. Bâtiment annexe – Abri de jardin :

Des constructions annexes peuvent être édifiées le long des limites latérales des parcelles et le long de la limite de fond de terrain. Si le bâtiment n'est pas implanté dans les conditions précitées, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1,50m.

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

Non réglementé.

ARTICLE U.E. 9 - EMPRISE AU SOL

Dans la limite de 80m² au total pour les bâtiments annexes, hors piscines ou pièces enterrées.

ARTICLE U.E. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En zone U.E. les constructions ne pourront dépasser :

- R + 1 + C, et 10m au point le plus haut sauf les immeubles collectifs habitat (R+3).

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente de la règle précitée peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions contiguës préexistantes.

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

Toutes les constructions élevées au-delà de la hauteur maximale devront s'inscrire dans le volume enveloppe définie par des pentes de 45° partant de l'égout du toit.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,80 m, au-dessus de la côte de voirie, hormis une configuration topographique du site nécessitant une élévation supérieure qui sera autorisée selon avis du maire.

La hauteur maximale des constructions en tout point de la construction, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

Les bâtiments annexes à l'habitation auront une hauteur maximum de 3,50 m mesurée à l'égout du toit.

ARTICLE U.E. 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

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

1. Règles générales :

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 création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

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

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

Les citernes (fuel, gaz) seront soit enterrées, soit masquées par une haie végétale ou une palissade en bois.

Peuvent être interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc ... ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses ...).

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits extérieurs seront de teinte neutre, s'harmonisant avec les constructions environnantes en évitant les couleurs vives.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les constructions annexes à l'habitation seront réalisées en bois, pierre ou parpaings qui devront être enduits d'une couleur identique à celle de la construction principale ou en harmonie avec l'existant.

La tôle et les matériaux de récupération sont interdits. Toutefois, les bardages de bonne qualité (ex : composites, PVC,...) sont autorisés.

2. Toitures :

A l'exception des toitures terrasses et des mono-pentes, la pente des toitures des volumes principaux des habitations sera comprise entre 30° et 50° ou identiques à celles de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoises naturelles ou zinc ou tous matériaux d'aspect équivalent et qui disposent d'une bonne durabilité (couleur sombre, dimensions ...). La pose d'ardoises en losange est interdite.

Le volume des lucarnes et des ouvertures aménagées en toiture sera discret.

Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

La couleur de la toiture non vitrée devra se rapprocher de la couleur de l'ardoise.

Les toitures des bâtiments annexes à l'habitation seront en ardoises ou en zinc ou tous matériaux d'aspect équivalent et qui disposent d'une bonne durabilité.

Dans le cas de projets de construction et de dépendances ayant un caractère architectural de qualité, des exceptions à ces règles pourront être acceptées.

Les bâtiments à usage d'activités ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux pentes.

3. Clôtures :

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

La hauteur des clôtures sur rue ne devra pas dépasser 1.80m.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne devra pas dépasser 2,00m.

Les parpaings nus, les plaques préfabriquées brutes ou en fibrociment sont interdits sauf le soubassement des clôtures en grillage qui ne dépassera pas 0.60m.

La conservation des murs ou murets anciens en pierre est recommandée.

Les clôtures pleines d'une hauteur maximale de 2.00 m seront autorisées en limites de propriété.

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

ARTICLE U.E. 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. 2 places de stationnement par logement devront être prévues sur les terrains correspondants, garage compris. Pour des raisons de sécurité, il pourra être imposé une enclave de 5x6m.

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

1. Constructions à usage d'habitation collective :

Une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec au minimum d'une place par logement.

Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

2. Constructions à usage d'habitation individuelle :

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

3. Constructions à usage commercial, artisanal et de bureau (y compris les professions libérales) :

Une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble avec un minimum de 2 places.

Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200m² de la surface hors-œuvre nette si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25m² de SHON.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

4. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

Une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.

5. Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à la réalisation d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager prévus aux R 421-23 et R421-19 Code Urb. respectivement, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

ARTICLE U.E. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Lors de la réalisation de lotissements de plus de 5 constructions principales et de groupes d'habitations, des espaces libres devront être intégrés au projet.

Pour toute construction, à l'exception de celles à vocation artisanale ou commerciale et autres services, les espaces libres devront être traités en espaces verts au moins pour 15 % de leur surface. Ils seront agrémentés de plantations d'arbres de haute tige, d'arbustes et de massifs floraux.

Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m² de terrain non bâti.

Les espaces boisés classés T.C. figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.E. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

-O-O-

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.A.

ZONE U.A.

CARACTERE DE LA ZONE U.A.

La zone U.A. est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Elle comprend les secteurs UAa, UAb

- UAa : activités artisanales, commerciales, tertiaires, bureaux
- UAb : activités industrielles

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

ARTICLE U.A. 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Dans les marges de reculement :

Voir article 4 des Dispositions Générales.

2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Non réglementé.

3. Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions à usage d'habitation et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone sauf celles visées à l'article U.A. 2.

Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100m² ou d'une hauteur supérieure à 2m ou d'une profondeur supérieure à 2m s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à l'aménagement de la zone, à l'aménagement de voies routières, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie, et exceptés ceux nécessaires à la réalisation des travaux liés à l'aménagement à 2x2 voies de l'axe REDON – RENNES (RD 177).

Les opérations à d'autres usages qu'artisanal, commercial, industriel, de services ou de bureaux.

Les terrains de camping et de stationnement de caravanes sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphique par une trame, en application de l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme et protégées au titre de la loi sur l'eau et en particulier, du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine.

ARTICLE U.A. 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

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

1. Dans les marges de reculement :

Voir article 4 des Dispositions Générales.

2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 7 des Dispositions Générales.

3. Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions répondant à la vocation de la zone selon les secteurs suivants :

- en zone UAa : activités artisanales, commerciales, tertiaires, bureaux
- en zone UAb : activités industrielles

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 à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements existants ou en cours de construction, ou des services généraux de la zone. Ces habitations seront intégrées au volume du bâtiment principal d'activité.

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

L'aménagement et la restauration des constructions à usage d'habitation existantes, ainsi que les extensions mesurées, compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions et installations situées dans les marges de recul de la R.D. n° 177 dont la liste figure à l'article IV des Dispositions Générales, à l'exception des constructions liées à l'activité agricole.

La construction de bâtiments annexes.

Les travaux nécessaires à l'aménagement à 2x2 voies de l'axe REDON-RENNES (RD 177)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.A. 3 - ACCES ET VOIRIE

1. 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.
2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, à la défense contre l'incendie, à la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 6m de largeur.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
4. Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.
5. Tout accès direct sur la Route Départementale n° 17 7 est interdit, hormis les accès aménagés avec l'accord du Conseil Général.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationales, départementales ou communales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

6. Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :

-La visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 75m, de part et d'autre de l'axe de l'accès.

-L'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvres dangereuses sur la voie principale.

7. Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE U.A. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (eau, assainissement, électricité,...)

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

Sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou, à défaut, conformément aux règlements en vigueur, et notamment le Règlement Sanitaire Départemental un système d'assainissement autonome pourra être autorisé en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif relié à la station d'épuration.

2.2. - Eaux pluviales :

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

Les eaux de ruissellement de la zone seront récupérées :

- Soit dans un ouvrage de stockage commun à la zone,
- Soit de façon individuelle par les acquéreurs, au fur et à mesure de l'urbanisation.

Chaque bassin tampon sera équipé des dispositifs requis et conformes à la réglementation en vigueur permettant d'éviter toute pollution accidentelle du milieu extérieur.

3. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

4. Les Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE U.A. 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U.A. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Voies routières :

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne et à l'exception des constructions et installations dont la liste figure à l'article IV des Dispositions Générales, les constructions devront être implantées à 5 m au moins de l'alignement des voies routières.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces reculs.

De même, s'il existe un « alignement de fait », des constructions avoisinantes, il pourra être demandé que les constructions nouvelles s'y conforment.

2. Voies piétonnes ne longeant pas une voie ouverte à la circulation automobile

Les constructions pourront s'implanter avec un retrait minimum de 3m.

3. Lignes électriques :

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis préalablement à Electricité de France pour vérification du respect des distances de sécurité.

ARTICLE U.A. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront admises en limites de propriété et pourront être soumises à la réalisation d'un mur coupe-feu.

ARTICLE U.A. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre:

- l'entretien facile du sol et des constructions,
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace ne pourra être inférieur à 5 m.

ARTICLE U.A. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE U.A. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est limitée à 15m au faîtage ou à l'acrotère à partir de la cote de voirie. Il est admis un dépassement pour des installations techniques particulières telles que des silos, cheminées, grues, pylônes,...

ARTICLE U.A. 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1. Aspect extérieur :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions qui y sont implantées.

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

Une attention toute particulière devra être portée aux façades de bâtiments en façade de la Rue de l'avenir et de la Rue des Vallées du Couchant.

2. Couverture / toiture :

Les projets devront prendre en compte l'insertion de la "5^{ème} façade" dans le paysage (couverture, terrasses).

L'emploi de matériaux brillants, de tuiles, est interdit.

La teinte des toitures devra s'harmoniser avec le paysage. Elle sera d'un ton mat ou couleur ardoise. Les toitures des bâtiments principaux devront avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Toutefois des pentes plus faibles ou des toitures terrasses seront admises à condition qu'elles soient masquées par des acrotères.

3. Clôtures :

Quelles que soient les limites considérées, les clôtures sont facultatives.

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.

L'utilisation des plaques béton sera limitée à la plaque de sous-bassement de 0.5 cm de hauteur.

*** Clôtures en façade**

Les clôtures en façade seront d'une hauteur maximale de 2 m.

Pour des raisons d'esthétique et d'intégration, une implantation de clôture en retrait doublée d'une haie pourra être imposée. Le cas échéant, le retrait sera de 1 m par rapport à la limite des lots.

*** Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures en limite séparative seront d'une hauteur maximale de 2 m.

ARTICLE U.A. 12 - STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement devront être paysagées.

Ces besoins seront appréciés suivant les normes ci-dessous :

- une place de stationnement par 60 m² de la surface hors oeuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors oeuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².
- à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires, de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.
- dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient pu être calculés avec les normes ci-dessus.

ARTICLE U.A. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les règles de plantation seront déterminées par le cahier des prescriptions et des recommandations du Parc d'activités.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE U.A. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

-0-0-

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.L.

ZONE U.L.

CARACTERE DE LA ZONE U.L.

La zone U.L. constitue un espace affecté aux sports et aux activités de loisirs, de service et de tourisme ainsi qu'à l'accueil des constructions et installations nécessaires à la pratique de ces activités.

Peuvent également y être autorisées les activités de santé, d'hébergement et de restauration.

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

ARTICLE U.L. 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article U.L. 2.

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

Le camping et le stationnement de caravanes lorsqu'ils ne répondent pas aux conditions de l'article U.L. 2 sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100m² ou d'une hauteur supérieure à 2m ou d'une profondeur supérieure à 2m s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à l'aménagement de la zone, à l'aménagement de voies routières, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie.

Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphique par une trame, en application de l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme et protégées au titre de la loi sur l'eau et en particulier, du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine.

ARTICLE U.L. 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Dans les marges de reculement

Non réglementé

2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation

Voir article 7 des Dispositions Générales.

3. Sur l'ensemble de la zone

Sont admis, sous réserve de leur intégration à l'espace naturel :

Les bâtiments ou installations liés aux activités sportives, de loisirs, culturelles ou éducatives, touristiques.

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

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.

Les constructions à usage de restauration et d'hébergement.

L'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions existantes sont autorisés avec ou sans changement de destination.

Le logement de fonction des personnes dont la présence est nécessaire et indispensable aux installations existantes ou en cours de construction ou des services généraux de la zone (gardiennage, surveillance...).

Les aires de stationnement.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

.

Les bâtiments annexes à l'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.L. 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

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

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

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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. Les voies nouvelles comporteront une chaussée d'au moins 4m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

ARTICLE U.L. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ASSAINISSEMENT, ÉLECTRICITÉ....)

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

2.1. - Eaux usées :

Sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau, 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 du Maire. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

2.2. - Eaux pluviales :

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

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, ouvrages de rétention ...).

3. Réseaux divers :

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

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

ARTICLE U.L. 5 - SURFACE ET FORME 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 oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

ARTICLE U.L. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Voies et places publiques :

Les constructions se feront à 5m minimum de l'alignement, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

2. Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin ou de son alignement 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.

L'aménagement, la reconstruction à l'identique après démolition ou destruction et l'extension des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement initial.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

3. Réseaux divers :

En application du décret n° 91.1147 du 14 Octobre 1 991 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 de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

- Réseau de transport d'énergie électrique - Lignes existantes :

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

ARTICLE U.L. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Par rapport aux 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 3 m.

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.

L'aménagement, la reconstruction à l'identique après démolition ou destruction et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans l'alignement initial.

ARTICLE U.L. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE U.L. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE U.L. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U.L. 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1. Règles générales

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.

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, conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région, il convient d'éviter le blanc et les couleurs vives.

Les citernes (fuel, gaz) seront soit enterrées, soit masquées par une haie végétale ou une palissade en bois.

2. Clôtures :

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

La hauteur des clôtures, à édifier en bordure de voie et en limites séparatives, ne devra pas dépasser 1.5 m., elles seront doublées d'une haie. En bordure de voie, la clôture devra être implantée derrière la haie.

Les clôtures en panneaux de bois d'une hauteur maximale de 1.80 m seront autorisées en limites séparatives, sur une longueur maximale de 6.00 mètres dans le prolongement de l'habitation.

Pour les clôtures sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, l'utilisation des plaques de béton, y compris à claire-voie, est interdite.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de terrain, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

Sont interdits les murs de parpaings non colorés bruts.

ARTICLE U.L. 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE U.L. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés T.C. figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130- et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE U.L. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

-0-0-

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 A.U.

ZONE 1 A.U.

CARACTERE DE LA ZONE 1 A.U.

La zone 1 A.U. est une zone suffisamment équipée, dans laquelle sont prévues 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 permettant un développement rationnel et cohérent de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés. De même, chacune de ces opérations devra s'inscrire dans un plan d'aménagement d'ensemble de la zone qui sera préalablement validé par le Conseil Municipal.

L'urbanisation de toute ou partie 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 correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont, soit celles des zones urbaines affectées du même indice, soit celles prévues dans les articles suivants.

Elle comprend les secteurs :

- U.E. pour les zones 1 A.U.E. qui correspondent aux espaces réservés à l'habitat, aux équipements collectifs d'accompagnement et aux activités et services de proximité dès lors qu'ils restent compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier habitation.

- U.A. pour les zones 1 A.U.A. qui correspondent aux espaces réservés aux activités.

Ainsi U.A.a pour les secteurs 1.A.U.A.a : activités artisanales, commerciales, tertiaires, bureaux

Ainsi U.A.b pour les secteurs 1.A.U.A.b : activités industrielles

Toutes opérations de construction ou d'aménagement décidées dans un secteur concerné par une orientation d'aménagement devront être compatibles avec celle-ci.

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

ARTICLE 1 A.U.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

A défaut de réalisation des équipements, tout type d'occupation ou d'utilisation du sol nouveau est interdit, à l'exception des constructions visées à l'article 1 A.U. 2.

Les types d'occupation ou d'installation du sol interdits dans la zone U correspondante, ainsi que ceux qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 2, sauf ceux prévus à l'article 2.

Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphique par une trame, en application de l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme et protégées au titre de la loi sur l'eau et en particulier, du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine.

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

.../...

Les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés,
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100m² ou d'une hauteur supérieure à 2m ou d'une profondeur supérieure à 2m s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à l'aménagement de la zone, à l'aménagement de voies routières, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie.

ARTICLE 1 A.U.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

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

1. Dans les marges de reculement :

Voir article 4 des Dispositions Générales

2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 7 des Dispositions Générales.

3. Sur l'ensemble de la zone :

Sont autorisés, sous réserve que les usages soient conformes à ceux de la zone U correspondante :

La construction de bâtiments, lorsque ces constructions ne compromettent pas l'accès ultérieur à l'ensemble de la zone d'urbanisation.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celles-ci et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de 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 à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

L'aménagement et la restauration des constructions existantes, ainsi que les extensions mesurées, lorsqu'elles ne sont pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone, y compris lorsque le projet emporte changement de destination.

La construction de bâtiments annexes dans les conditions fixées par le règlement de la zone U correspondante.

En zone 1 A.U.A., l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activité ainsi que les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements des services généraux de la zone. Ces habitations seront intégrées au volume du bâtiment principal d'activité.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 1 A.U.3 à 1 A.U.13

Les constructions susceptibles d'être autorisées au titre de la section I du présent chapitre, doivent respecter les règles de la zone U correspondante.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 1 A.U.14

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

-O-O-

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 A.U.

ZONE 2 A.U.

CARACTERE DE LA ZONE 2 A.U.

La zone 2 A.U. a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Il s'agit d'une zone insuffisamment ou pas équipée.

Elle comprend les parties de la zone non équipée, où l'urbanisation est prévisible à moyen ou long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui rendraient la zone impropre ultérieurement à l'urbanisation, sont interdites.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une procédure d'urbanisme (modification du plan local d'urbanisme ou création d'une Z.A.C.).

Dans le cas d'une ouverture préalable à l'urbanisation, la réflexion préalable d'aménagement définira et prendra impérativement en compte les contraintes de desserte, d'équipements et de fonctionnement du surplus de secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.

Les zones 2 A.U. ne peuvent s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune.

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

ARTICLE 2 A.U.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits toutes constructions ou nouveaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2 A.U.2.

Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphique par une trame, en application de l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme et protégées au titre de la loi sur l'eau et en particulier, du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine.

Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100m² ou d'une hauteur supérieure à 2m ou d'une profondeur supérieure à 2m s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à l'aménagement de la zone, à l'aménagement de voies routières, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie.

ARTICLE 2 A.U.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

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

L'aménagement et la restauration des constructions existantes, sous réserve de la préservation du caractère architectural originel, y compris lorsque le projet emporte changement de destination.

Les 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.

Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 A.U.3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2 A.U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ASSAINISSEMENT, ÉLECTRICITÉ,...)

Non réglementé

ARTICLE 2 A.U.5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2 A.U.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE 2 A.U.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE 2 A.U.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2 A.U.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2 A.U.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2 A.U.11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Non réglementé

ARTICLE 2 A.U.12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2 A.U.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés T.C. figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 A.U.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

-O-O-

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme)

Agriculture strictement protégée. La zone A comprend les parties de la zone agricole qu'il convient de protéger contre toute occupation du sol n'ayant pas un rapport direct avec l'agriculture en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend les parties de la zone agricole où l'activité agricole se développe prioritairement. Elle peut accueillir les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

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

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toute nouvelle construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou bien, toute nouvelle construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.

Les installations et travaux divers non autorisés à l'article A 2.

Les parcs d'attraction,

Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,

L'aménagement de terrains de camping sauf le camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping.

L'aménagement de terrains de caravanes, sauf le caravanage à la ferme.

Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphique par une trame, en application de l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme et protégées au titre de la loi sur l'eau et en particulier, du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine.

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

Sont admis, sous réserve qu'ils ne puissent constituer de préjudice au développement des activités agricoles :

1. Dans les marges de reculement

Les constructions et installations situées dans les marges de recul de la R.D. n° 177, dont la liste figure à l'article IV des Dispositions Générales.

2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation

Voir article 7 des Dispositions Générales.

3. Sur l'ensemble de la zone

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site,

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) sous les conditions d'implantation suivantes (dispositions cumulatives) :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement permettant d'exercer la surveillance permanente et rapprochée du site d'exploitation car dans ce cas, seul un local de gardiennage de 30m² maximum attenant au bâtiment d'exploitation sera autorisé
 - que l'emprise au sol de la construction nouvelle ne soit pas supérieure à 130m²
 - et que l'implantation de la construction se fasse à une distance maximale n'excédant pas 100 m d'un des bâtiments d'une exploitation agricole.
- L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.
- Les constructions agricoles nouvelles (bâtiments d'élevage, silos, fosse à lisier, installations de traitement des effluents ...) et leurs extensions 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 et à plus de 150 m des limites des zones U, AU.

Dans le cas où le bâti agricole est situé à moins de 100 m de locaux occupés par des tiers, les éventuelles extensions de ce bâti et les installations de mise aux normes devront être conçues de manière à ne pas réduire les inter-distances avec les locaux occupés par des tiers sous réserves d'éventuelles contraintes techniques.

- Le changement de destination des constructions liées à l'exploitation agricole dès lors que ce changement de destination est réalisé :
 - pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations, au vu de la nature de l'activité agricole et de son importance, dans la limite d'un logement par foyer ou dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code Rural (gîte, ferme-auberge) ;
 - à une distance minimale de 100 m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation ;
 - pour des bâtiments ayant une structure traditionnelle en bon état (pierre ou terre). Dans ce cas, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...).
- Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L.311.1 du code Rural (gîte, ferme-auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire..), dès lors qu'elles se situent à au moins 100m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction dudit siège) des autres sièges d'exploitation.

- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Les extensions d'emprise au sol (E.A.S.) sont autorisées dans ces limites pour les constructions d'habitation des exploitants agricoles (si EAS ou SHON minimale) :

- 80 % d'E.A.S. si $E.A.S. \leq 50 \text{ m}^2$
- 60 % d'E.A.S. si $50 \text{ m}^2 < E.A.S. \leq 80 \text{ m}^2$ mais pouvant néanmoins totaliser un minimum d'E.A.S. de 90 m^2 après réalisation de l'extension (E.A.S. de la construction existante comprise)
- 50 % d'E.A.S. si $80 \text{ m}^2 < E.A.S. \leq 120 \text{ m}^2$ mais pouvant néanmoins totaliser un minimum d'E.A.S. de 128 m^2 après réalisation de l'extension (E.A.S. de la construction existante comprise)
- 30 % d'E.A.S. si $E.A.S. > 120 \text{ m}^2$ mais pouvant néanmoins totaliser un minimum d'E.A.S. de 180 m^2 après réalisation de l'extension (E.A.S. de la construction existante comprise)

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone, à l'aménagement de la zone, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales de la zone, à l'aménagement de voies routières.

Les travaux nécessaires à l'aménagement à 2x2 voies de l'axe REDON-RENNES (RD 177).

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

Les constructions et installations liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires,...),

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.

Les constructions, installations et équipements nécessaires aux réseaux de téléphonie mobile ou à l'exploitation du vent (éolienne), dès lors que toute disposition est prévue pour améliorer leur insertion dans le paysage.

S'ils sont nécessaires à l'activité agricole, les abris de jardins, bâtiments annexes, abris pour animaux.

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 aux règlements en vigueur pour les bâtiments et mise en conformité.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A. 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

Tout accès direct sur la Route Départementale n° 17 7 est interdit, hormis les accès aménagés avec l'accord du Conseil Général.

Aucun autre accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de route à grande circulation, en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut être desservie uniquement par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

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 la protection civile et une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles comporteront une chaussée d'au moins 4m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte qu'un véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ASSAINISSEMENT, ÉLECTRICITÉ,...)

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur et raccordée au réseau public d'adduction d'eau ou par un forage suivant la réglementation en vigueur.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable, l'alimentation en eau potable qui serait nécessaire à une construction liée à l'exploitation agricole pourra être assurée par forage. Dans ce cas, toutes les mesures utiles et nécessaires pour obtenir une qualité suffisante de l'eau afin de la rendre potable (filtre,...) seront mises en œuvre.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

2. Assainissement :

2.1. - Faux usées :

Sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau, 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 du Maire. 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.

Toutefois, l'édification de bâtiments ou installations agricoles répondant à d'autres critères d'évacuation des eaux et matières usées (fosses, plate-formes,...) sera quant à elle soumise à des normes et procédures sanitaires spécifiques (D.A.S.S., D.S.V.,...).

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

2.2. - Eaux pluviales :

Les aménagements à réaliser ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins-tampons, fossés, ouvrages de rétention ...).

3. Réseaux divers : **(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

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

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau à d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

ARTICLE A 5 - SURFACE ET FORME 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 oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrains 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 à des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Les constructions se feront à 5 m. minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé et à l'exception des constructions et installations dont la liste figure à l'article IV des Dispositions Générales. Les voies concernées sont la R.D. n°177.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque les bâtiments voisins ne respectent pas ce recul.

2. Voies piétonnes

Non réglementé.

3. Réseaux divers :

En application du décret n° 91.1147 du 14 Octobre 1 991 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 de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

- Réseau de transport d'énergie électrique - Lignes existantes :

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

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être 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.

En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles ; l'extension ne devra pas réduire les marges de recul.

Il n'est pas fixé de règles particulières en cas de mise aux normes d'un bâtiment agricole existant.

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au minimum égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

Bâtiments annexes nécessaires à l'activité agricole :

Des constructions d'une emprise au sol inférieure à 80 m² peuvent être édifiées le long des limites latérales des parcelles et le long de la limite de fond de terrain. Si le bâtiment n'est pas implanté dans les conditions précitées, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3m.

Toutefois, lorsqu'un fossé existant, une haie existante de haute tige, ou un arbre ancien existant rend impossible de construire sur la limite, la distance minimale au point le plus proche de la limite séparative sera ramenée à 1m50.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte aux paysages naturels ou urbains.

La hauteur des constructions d'habitation nouvelles autorisées dans cette zone ne doit pas excéder 7m à l'acrotère, et 9 m de hauteur maximale au faîtage.

La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

La hauteur maximale des constructions en tout point de la construction, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1. Règles générales sur l'aspect des constructions et extensions futures à usage de logement de fonction :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit, notamment la végétation existante et les constructions voisines.

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

Ainsi, la volumétrie des futures constructions pourra s'inspirer des volumétries des bâtiments d'habitation et agricoles traditionnels (volumes parallélépipédiques allongés, toiture à deux pentes en ardoise).

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant (les essences seront choisies dans la liste jointe à l'étude paysagère).

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité en harmonie avec les tons en usage dans la construction traditionnelle des hameaux environnants.

Les citernes (fuel, gaz) seront soit enterrées, soit masquées par une haie végétale ou une palissade en bois.

Les enduits extérieurs seront de teinte neutre, s'harmonisant avec les constructions environnantes en évitant les couleurs vives.

2. Toitures :

A l'exception des toitures terrasses, et des mono-pentes, la pente des toitures des volumes principaux des habitations sera comprise entre 30° et 50° ou identiques à celles de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect équivalent (couleur, dimensions ...), excepté pour les vérandas.

Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse non vitrés qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

La couleur de la toiture non-vitrée devra se rapprocher de la couleur de l'ardoise.

Les toitures des bâtiments annexes à l'habitation de moins de 9m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente ; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes par l'aspect.

3. Clôtures :

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.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

L'implantation de constructions (ou d'autres installations, telles qu'elles sont définies à l'article A 2) ne doit être accompagné ni d'un arrachage, ni d'un abattage systématique des arbres existants sur le terrain d'accueil (qu'ils constituent des massifs boisés ou des haies).

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

-O-O-

TITRE V**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

CARACTERE DES ZONES N.

La zone N est un espace naturel, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend le secteur Nc couvrant la station d'épuration et son extension future

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

ARTICLE N. 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les remblais de toute nature, sauf pour les travaux de mise en 2*2 voies de l'axe REDON – RENNES (RD 177).

Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphique par une trame, en application de l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme et protégées au titre de la loi sur l'eau et en particulier, du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine.

Et toutes les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation, à l'exception de celles prévues à l'article N 2,

Les installations et travaux divers non autorisés à l'article N 2.

ARTICLE N. 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

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

Les constructions et installations liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires).

Certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

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 intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site.

Les installations légères de loisirs.

Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

La recherche minière ainsi que les exploitations de carrières et de mines, de même que les bâtiments et installations directement liés aux chantiers d'exploitation. La Commune pourra exiger une remise en l'état initial du site. Dans l'hypothèse d'une exploitation de carrière, sa desserte ne pourra se faire que par les routes départementales et en aucun cas par les chemins ruraux.

Les travaux nécessaires à l'aménagement à 2x2 voies de l'axe REDON-RENNES (RD 177).

Les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

Les installations et travaux divers liés à une construction, à l'aménagement de voies routières, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie, à des activités autorisées dans la zone parmi lesquelles l'activité agricole, ou encore à l'aménagement à 2x2 voies de l'axe REDON – RENNES (RD 177).

Les constructions liées à l'activité forestière.

En zone Nc : les travaux, affouillements, remblaiements nécessaires à l'implantation, l'entretien, le fonctionnement de l'ouvrage de collecte et traitement des eaux usées.

ARTICLE N. 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

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

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

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte qu'un véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE N. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

2. Assainissement :

2.1. - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas où la nature la nature des effluents devra être compatible avec les conditions d'exploitation du réseau, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord du Maire. 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.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

2.2. - Eaux pluviales :

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ouvrages de rétention ...).

3. Réseaux divers :

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

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

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

1. Voies publiques ou privées

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées ou à 5 m. au moins de celles ci.

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 le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul.

Dans le cadre de la mise aux normes réglementaires de bâtiments agricoles, l'implantation pourra être admise à l'alignement des routes communales si aucune autre solution technique ne peut être envisagée.

L'aménagement, la reconstruction à l'identique après démolition ou destruction ne respectant pas les règles précitées peuvent être autorisées dans les limites de l'alignement existant. Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

2. Réseaux divers :

En application du décret n° 91.1147 du 14 Octobre 1 991 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 de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

Réseau de transport d'énergie électrique - Lignes existantes :

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

ARTICLE N. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans toutefois être inférieure à 3 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE N. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être 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.

La hauteur maximale autorisée est de 9 m au faîtage et 6 m à l'égout ou l'acrotère.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,80 m, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux, hormis une configuration topographique du site nécessitant une élévation supérieure.

La hauteur maximale des constructions en tout point de la construction, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

ARTICLE N. 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 - Règles générales :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment de la végétation existante et des constructions voisines.

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale s'insérant dans les paysages proches et lointains, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les enduits extérieurs seront de teinte neutre, s'harmonisant avec les constructions environnantes en évitant les couleurs vives faisant tâche dans le paysage.

Remarque : en cas de rénovations et extensions des bâtiments traditionnels, les façades principales conserveront leur composition d'origine. Les ouvertures d'origine seront conservées. Exceptionnellement elles pourront être légèrement transformées dans le respect des proportions d'origine.

11.2 - Toitures :

Les toitures des volumes principaux des habitations et des bâtiments annexes doivent avoir des versants dont la pente est comprise entre 30 et 50° ou identique à celles de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect équivalent (couleur, dimensions ...).

Le volume des lucarnes et des ouvertures aménagées en toiture sera discret.

Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

Les toitures de type industriel (tôles ou similaires) sont proscrites lorsque celles-ci ne présentent pas le même aspect que l'ardoise traditionnelle. Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments d'activités.

Remarque : en cas de rénovations et extensions des bâtiments traditionnels, les toitures devront conserver leur silhouette et leurs pentes d'origine. L'utilisation de la tuile de couleur rouge est interdite à l'exception de ceux où le matériau existe.

11.3 - Clôtures :

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 et sera composée d'essences locales.

Les clôtures minérales opaques ne devront pas dépasser 0,80 mètre de hauteur, et les autres clôtures non végétales (grillages ...) n'excéderont pas 2 mètres.

Les clôtures en panneaux de bois d'une hauteur maximale de 1.80 m seront autorisées en limites séparatives, sur une longueur maximale de 6.00 mètres dans le prolongement de l'habitation.

Pour les clôtures sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, l'utilisation des plaques de béton, y compris à claire-voie, est interdite.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de terrain, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

Sont interdites:

- les haies végétales qui ne seront pas constituées d'essences locales,
- les clôtures maçonnées gênant le libre écoulement des eaux,
- les clôtures constituées de plaque de béton ou de panneaux plastiques.

ARTICLE N. 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés T.C. figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

-O-O-

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N.a. et N.h.

CARACTERE DES ZONES N.a et N.h.

La zone N est un espace naturel, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N comprend la zone N.a qui permet l'évolution du bâti (extension, rénovation, changement de destination sous certaines conditions) ainsi que la zone N.h. qui en outre peut recevoir des constructions de manière limitée, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles*, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

** Une construction nouvelle à usage d'habitation n'est pas admise lorsqu'elle constitue une gêne pour le développement des activités agricoles. Il en est ainsi lorsque cette construction nouvelle se situe à moins de 100m d'un siège d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans.*

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

ARTICLE N.a. 1 - N.h. 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

L'aménagement de terrains de camping sauf le camping à la ferme.

L'aménagement de terrains de caravanes, sauf le caravanage à la ferme.

L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

La construction d'éoliennes supérieures ou égales à 12m, et d'antennes sur pylônes,

Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphique par une trame, en application de l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme et protégées au titre de la loi sur l'eau et en particulier, du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine.

Toute extension, dépendance ou changement de destination ayant pour effet de réduire la distance entre la construction visée et un siège d'exploitation si ladite construction se situe à moins de 100m d'un siège d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans.

Les installations et travaux divers suivants s'ils ne sont pas liés à une construction, à l'aménagement de voies routières, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie, à l'activité agricole, et excepté ceux nécessaires à la réalisation des travaux liés à l'aménagement à 2x2 voies de l'axe REDON – RENNES (RD 177) qui seront autorisés :

- les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés,
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100m² ou d'une hauteur supérieure à 2m ou d'une profondeur supérieure à 2m

ARTICLE N.a. 2 - N.h. 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

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

et des conditions particulières énoncées dans cet article :

1. Dans les marges de reculement :

Voir article 4 des Dispositions Générales.

2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 7 des Dispositions Générales.

3. Sur l'ensemble des zones :

L'aménagement et la restauration des constructions existantes de caractère, ainsi que les extensions, sous réserve de la préservation du caractère architectural originel, avec ou sans changement de destination.

L'extension d'emprise au sol (E.A.S.) des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, et que l'extension n'excède pas :

- 80 % d'E.A.S. si $E.A.S. \leq 50 \text{ m}^2$
- 60 % d'E.A.S. si $50 \text{ m}^2 < E.A.S. \leq 80 \text{ m}^2$ mais pouvant néanmoins totaliser un minimum d'E.A.S. de 90 m^2 après réalisation de l'extension (E.A.S. de la construction existante comprise)
- 50 % d'E.A.S. si $80 \text{ m}^2 < E.A.S. \leq 120 \text{ m}^2$ mais pouvant néanmoins totaliser un minimum d'E.A.S. de 128 m^2 après réalisation de l'extension (E.A.S. de la construction existante comprise)
- 30 % d'E.A.S. si $E.A.S. > 120 \text{ m}^2$ mais pouvant néanmoins totaliser un minimum d'E.A.S. de 180 m^2 après réalisation de l'extension (E.A.S. de la construction existante comprise)

Les extensions devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux. L'emprise au sol cumulée des annexes est limitée à 80 m^2 .

La restauration ou la reconstruction d'une partie de longère en ruine pourra être autorisée aux conditions définies aux articles 6, 7, 10, 11. L'extension n'est pas limitée si le projet permet de rétablir la jonction entre les bâtiments situés de part et d'autre et formant à l'origine un seul bâtiment.

Les affouillements et exhaussement non interdits à l'article 1 et dans le respect des procédures de déclaration préalable ou de permis d'aménager en vigueur.

Le changement de destination, à condition :

- que cet aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'une construction en dur (type pierre, terre, parpaings, bois, briques), et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,
- que la destination nouvelle devienne soit l'habitation, soit une activité de tourisme, de restauration, ou une activité artisanale,
- que les bâtiments concernés n'aient plus aucune vocation agricole au regard des critères définis par les instances agricoles,
- et que s'il est nécessaire, le dispositif d'assainissement autonome soit réalisable.

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans les limites fixées à l'article N.a. 9 - N.h. 9, même si l'habitation est située dans un zonage limitrophe différent, à condition que l'annexe soit implantée sur la même unité foncière ou en cas d'impossibilité, sur un terrain situé à une distance maximale de 50 mètres par rapport à l'habitation.

La construction d'abris de jardin sur terrains nus, construits en bois et couverts en ardoises ou en matériaux ayant l'aspect et la couleur de l'ardoise, dans les limites fixées à l'article N.a. 9 - N.h. 9.

Sous réserve d'une hauteur maximale limitée à 3.50 mètres à l'égout de toit, les abris pour animaux construits en bois et couverts en ardoises ou en matériaux ayant l'aspect et la couleur de l'ardoise, dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, ils pourront être édifiés sur l'unité foncière supportant l'habitation ou sur terrain nu, dans les limites fixées à l'article N.a.9 - N.h. 9.

La recherche minière ainsi que les exploitations de carrières et de mines, de même que les bâtiments et installations directement liés aux chantiers d'exploitation.

Les travaux, les affouillements et exhaussements du sol, nécessaires à l'aménagement à 2x2 voies de l'axe REDON - RENNES (RD 177).

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

Les constructions et installations liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires,...),

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (transformateurs, postes de refoulement, 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.

Les centres équestres et les logements pour animaux autres que ceux visés par des réglementations spécifiques, construits en bois.

Tout bâtiment repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique ou historique est soumis au permis de démolir.

Camping : Seuls, peuvent être autorisés le camping à la ferme et les aires naturelles de camping tels que définis par l'arrêté du 11 Janvier 1993 relatif au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes, et sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole.

4. En zone N.h :

Les constructions à usage d'habitation, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances.
Les démolitions puis reconstructions.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.a. 3 - N.h. 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

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

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

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie :

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions 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.

Ainsi, les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4m de largeur pour les voies nouvelles.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques, et de sécurité le permettent.

ARTICLE N.a. 4 - N.h. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

2. Assainissement :

2.1. - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord du Maire. 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.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

2.2. - Eaux pluviales :

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ouvrages de rétention ...).

3. Réseaux divers : (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

ARTICLE N.a. 5 - N.h. 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 terrains 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 N.a. 6 - N.h. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES. EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

1. Voies publiques ou privées

Les constructions devront être implantées à 3 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

Toutefois, dans le cas de constructions principales voisines construites selon un alignement, l'implantation des constructions nouvelles ou extensions pourra être imposée en prolongement de cette construction voisine, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sauf pour atteindre le prolongement d'une construction voisine ne respectant pas le recul imposé et afin de ne pas rompre avec l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement, la reconstruction à l'identique après démolition ou destruction ne respectant pas les règles précitées peuvent être autorisées dans les limites de l'alignement existant. Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

2. Réseaux divers :

En application du décret n° 91.1147 du 14 Octobre 1 991 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 de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

Réseau de transport d'énergie électrique - Lignes existantes :

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

ARTICLE N.a. 7 - N.h. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne sera pas inférieure à 2,50 m.

Implantations différentes :

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

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 ...).

Bâtiments annexes :

Des constructions annexes peuvent être édifiées le long des limites latérales des parcelles et le long de la limite de fond de terrain. Si le bâtiment n'est pas implanté dans les conditions précitées, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1,50m.

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

Sur une même propriété, lorsqu'elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 4 m.

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 N.a. 9 - N.h. 9 - EMPRISE AU SOL

a) Par rapport aux propriétés bâties :

L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes à l'habitation ne devra pas excéder 80 m².

b) Par rapport aux propriétés non bâties :

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12 m²

L'emprise au sol des abris pour animaux (dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole) est limitée à 20 m²

L'emprise totale est limitée à 32 m².

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 N.a. 10 - N.h. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales à partir du terrain naturel, mesurée à l'égout du toit, est limitée à 6 m.

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout du toit, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-avant peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions contiguës.

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

Le niveau du rez de chaussée devra tenir compte du niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions en tout point de la construction, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

ARTICLE N.a. 11 - N.h. 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 - Règles générales :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment de la végétation existante et des constructions voisines.

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

S'agissant de la volumétrie, les rénovations des bâtiments traditionnels devront conserver la silhouette générale, pour cela, les extensions devront être limitées en surface (cf. N.a.2 - N.h.2)

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

En particulier, les abris de jardin et abris pour animaux (dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, définis à l'article N.a.2 - N.h.2) devront être construits en bois ou habillés avec un bardage bois, ou nouveaux matériaux esthétiques ou pérennes, (matériaux nus enduits, etc...).

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les enduits extérieurs seront de teinte neutre, s'harmonisant avec les constructions environnantes en évitant les couleurs vives.

Remarque : en cas de rénovations et extensions des bâtiments traditionnels, les façades principales conserveront leur composition d'origine. Les ouvertures d'origine seront conservées. Exceptionnellement elles pourront être légèrement transformées dans le respect des proportions d'origine.

11.2 - Toitures :

A l'exception des toitures terrasses et des mono-pentes, la pente des toitures des volumes principaux des habitations sera comprise entre 30° et 50° ou identique à celles de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect équivalent (couleur, dimensions ...).

Le volume des lucarnes et des ouvertures aménagées en toiture sera discret.

Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse non vitrés qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

La couleur de la toiture non vitrée devra se rapprocher de la couleur de l'ardoise.

Remarque : en cas de rénovations et extensions des bâtiments traditionnels, les toitures devront conserver leur silhouette et leurs pentes d'origine. L'utilisation de la tuile de couleur rouge est interdite à l'exception de ceux où le matériau existe.

11.3 - Clôtures :

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 et sera composée d'essences locales.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1.80m et ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de pluie.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne devra pas dépasser 2m.

Les parpaings nus, les plaques préfabriquées brutes ou en fibrociment sont interdits.

La conservation des murs ou murets anciens en pierre est recommandée.

Les clôtures minérales opaques ne devront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur.

Les clôtures en panneaux de bois d'une hauteur maximale de 2.00 m seront autorisées en limites séparatives, dans le prolongement de l'habitation.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de terrain, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

ARTICLE N.a. 12 - N.h. 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N.a. 13 - N.h. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés T.C. figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N.a. 14 - N.h. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

-0-0-

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.D.I

ZONE N.D.I

CARACTERE DE LA ZONE N.D.I

La zone N.D.I constitue un espace naturel peu équipé, affecté aux sports et aux activités de loisirs.

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

ARTICLE N.D.I.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article N.D.I 2.

Les carrières.

Le camping et le stationnement de caravanes lorsqu'ils ne répondent pas aux conditions de l'article N.D.I 2-b.

Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphique par une trame, en application de l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme et protégées au titre de la loi sur l'eau et en particulier, du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine.

ARTICLE N.D.I.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis, sous réserve de leur intégration à l'espace naturel :

Les bâtiments ou installations liés aux activités sportives ou de loisirs, ainsi que les logements des personnes affectées à la surveillance de ces installations.

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

Les constructions et installations projetées dans les marges de recul de la R.D. n° 177 dont la liste figure à l'article IV des Dispositions Générales, à l'exception des constructions liées à l'activité agricole.

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités de loisirs ou sports motorisés.

Les équipements techniques indispensables au fonctionnement des services publics.

.../...

Les travaux, les affouillements et exhaussements du sol, nécessaires à l'aménagement à 2x2 voies de l'axe REDON-RENNES (RD 177).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.D.I 3 - ACCES ET VOIRIE

1. 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.
2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
4. Tout accès direct sur la Route Départementale n° 17 7 est interdit, hormis les accès aménagés avec l'accord du Conseil Général.

ARTICLE N.D.I 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ASSAINISSEMENT, ÉLECTRICITÉ.....)

1. Eau :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

2.1. - Eaux usées :

Sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau, 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 du Maire. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

2.2. - Eaux pluviales :

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

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, ouvrages de rétention ...).

3. Réseaux divers :

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

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

ARTICLE N.D.I 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N.D.I 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Voies routières :

Les constructions devront être implantées à 5 m. au moins de l'alignement, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, à l'exception des constructions et installations dont la liste figure à l'article IV des Dispositions Générales.

2. Lignes électriques :

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis préalablement à Electricité de France pour vérification du respect des distances de sécurité.

ARTICLE N.D.I 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égoût du toit ($L \geq H/2$), sans toutefois être inférieure à 3 m.

ARTICLE N.D.I 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE N.D.I 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de règle.

ARTICLE N.D.I 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de règle.

ARTICLE N.D.I 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

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

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, conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE N.D.I 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N.D.I 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N.D.I 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

-O-O-

TITRE VI

TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN

COMME

ESPACES BOISES A CONSERVER, PROTEGER OU CREER

TERRAINS CLASSES

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, figurent au Plan Local d'Urbanisme en terrains classés T.C. Ce classement n'est pas subordonné à la valeur du boisement existant, ni à l'existence préalable d'un boisement.

Lorsqu'un terrain classé est en outre réservé pour usage public, mention de cette réserve est faite au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE T.C. 1 - DISPOSITIONS GENERALES

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés T.C. figurés au document graphique par un quadrillage de lignes verticales et horizontales semé de ronds et repérés par les lettres T.C., les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant, et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux (coupes, abattages soumis à déclaration préalable sauf exceptions visées à l'article L.130-1 Code Urbanisme).

-O-O-

TITRE VII

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS

AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

ET AUX ESPACES VERTS PUBLICS

EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE E.R. 1

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés annexée au P.L.U. donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes) qui en a demandé l'inscription au P.L.U.

ARTICLE E.R. 2

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

a) la construction y est interdite.

b) le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an, délai pouvant être prorogé d'un an sous certaines conditions.

c) le propriétaire d'un terrain dont une partie est située dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie à la collectivité, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affecté au terrain cédé gratuitement.

ARTICLE E.R. 3

Lorsque les expropriations en vue de la réalisation de grands ouvrages publics sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés, en participant financièrement à l'exécution d'opérations de remembrement et de travaux connexes, et à l'installation sur des exploitations nouvelles comparables des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu, ou serait gravement déséquilibrée, ou s'ils l'acceptent, à la reconversion de leur activité (Loi 62-933 du 8 Août 1962, article 10).

La même obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser, ou de constitution de réserves foncières (Loi 67-1253 du 30 Décembre 1967, article 22.1).

-O-O-

.../...