

CHAPITRE I : ZONE 1AUE

Vu pour rester annexé
à ma délibération du 11/12/20
Jeannine LESTANVRE, Maire



ZONE 1AUE

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

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

Ces secteurs devront faire l'objet, conformément au SCOT, d'une opération unique dès que la surface de la zone dépasse 1 ha.

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

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

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

Dans les marges de reculement

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

- les constructions et installations sans rapport direct avec la vocation de la zone et qui ne sont pas visées à l'article 1AUE 2,
- l'ouverture de carrières ou de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- la construction de dépendances avant la construction principale,
- les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
- les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions, de régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains ou à la réalisation de piscines privées (couvertes ou non).

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

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

Dans les marges de reculement

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

- l'ensemble des constructions et installations ayant un rapport direct avec la vocation de la zone,
- les constructions à usage d'habitation, ou l'exercice de profession indépendante, à l'exclusion de toute autre activité sont permises sous réserve d'être incorporées à la construction principale et si elles ne créent pas de gêne pour le voisinage.
- la restauration, l'aménagement et l'extension des habitations existantes,
- la construction d'une annexe au plus par unité foncière, sous réserve :
 - que leur surface n'excède pas 25 m² d'emprise au sol,
 - que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère,
 - que leur toit soit à double pente ou toit terrasse.
- la construction d'extensions aux habitations existantes.
- les aires de stationnements ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales ou à la réalisation de piscines privées (couvertes ou non),
- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas,
- la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations.

Les secteurs 1AUE devront faire l'objet, conformément au SCOT, d'une opération unique dès que leur surface dépasse 1 ha.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

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

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

Cette prescription ne s'applique pas lorsque la voie nouvelle dessert moins de 3 constructions

L'anticipation des accès futurs devra être prévue afin de ne pas enclaver la zone par rapport au développement futur.

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Dans les secteurs 1AUE toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

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

2.2 - Eaux pluviales :

Dans les secteurs 1AUE, sauf impossibilité technique, la gestion des eaux pluviales se fera en aérien par des techniques alternatives (noues, caniveaux, puits d'infiltration...)

Dans les secteurs 1AUE, dans le cas de la mise en œuvre d'un bassin tampon, ce dernier devra faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité (bassin à sec...).

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

Lors de la conception de l'aménagement d'une parcelle, tous les dispositifs permettant de retenir les eaux pluviales à la parcelle devront être étudiés afin de limiter le rejet dans le réseau sous réserve de la faisabilité technique.

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

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

Les garages en sous sol sont interdits, cependant lors d'une construction avec cave en sous sol ou demi niveau, les acquéreurs devront vérifier les niveaux, fil d'eau des branchements, EU et supporter toutes les contraintes techniques d'évacuation en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire (pompe de relevage...).

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions pourront se faire soit à l'alignement ou à 6 m minimum de celui-ci.

Voies piétonnes et autres emprises publiques

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite de voie ou de l'emprise publique, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit sans être toutefois être inférieur à 3 m.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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 cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

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

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

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

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

Réseau de transport de gaz :

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toutes natures sont interdites sur une bande d'une largeur totale de 6 m répartie de part et d'autre de la canalisation suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité de la canalisation de gaz, tels que définis par le décret du 14 octobre 1991, est subordonnée à l'avis préalable de Gaz de France, région Ouest BP.1140 44024 Nantes Cedex 01.

Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :

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

Câble des télécommunications :

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

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

L'ensemble des constructions devra faire l'objet d'une réflexion sur l'orientation du bâti et la recherche du meilleur ensoleillement possible afin de limiter les consommations énergétiques.

1 - Par rapport aux limites latérales/séparatives :

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

Lorsque les annexes ne jouxtent pas la limite latérale/séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale/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 2m. Elles devront faire l'objet d'un traitement végétal obligatoire.

2 - Par rapport aux fonds de parcelles :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche du fond de la parcelle doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 m.

L'implantation des annexes devra se faire soit :

- en retrait d'au moins 2 m par rapport au fond de parcelle et devront faire l'objet d'un traitement paysager obligatoire,
- en limite de fond de parcelle sous réserve d'un aspect bois ne nécessitant pas d'entretien.

3 - Implantations différentes :

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

En cas de reconstruction après sinistre, celles-ci pourront s'effectuer sur l'implantation initiale, sauf impératif de sécurité.

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

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

La recherche de l'optimisation maximale de la parcelle est demandée.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction et de leurs extensions mesurée à l'égout du toit ne pourra excéder 6 m dans le cadre d'un toit à double pan. Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur mesurée à l'acrotère ne pourra excéder 5 m.

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

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

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

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

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

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

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

Le niveau rez de chaussée de la construction ne pourra excéder 0.30 m par rapport au sol naturel. Les buttes artificielles autour des constructions sont interdites. Les mouvements de terre prendront l'aspect le plus naturel possible. Lorsque le terrain présente des pentes, la cote hauteur est prise au milieu de chaque façade ou section de façade.

Volumétrie

Les volumes seront simples, de base rectangulaire pour le volume principal auquel des volumes de moindre importance pourront venir s'adjoindre.

Façades et matériaux

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

La recherche de l'ensoleillement maximum des pièces habitables devra être étudiée.

Les extensions et les annexes des constructions principales devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Dans le cadre des maisons mitoyennes, la cohérence entre les 2 projets sera étudiée avec soin, la référence étant la première des constructions.

Les enduits à base de matériaux naturels (chaux...) sont recommandés.
Les couleurs vives pour les enduits sont proscrites.

Les constructions en bois ou composées d'un bardage en bois sont autorisées, sous réserve d'être compatible avec l'aspect général du paysage.

Les matériaux destinés à recevoir un traitement (parpaing, brique creuse...) recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).

Dans le cadre de l'utilisation de capteurs solaires en façade, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture et ne pas donner l'impression d'éléments rapportés.

Sont proscrites l'utilisation de la tôle ondulée, ou composées de tout autre type de matériaux en prenant l'apparence, ainsi que l'utilisation de plaques en fibrociment.

Couvertures, toitures

Les toitures de plusieurs types sont autorisées :

- Toitures terrasses, elles peuvent être prévues végétalisées,
- Toitures à une pente ou plus respectant les pentes imposées par les matériaux choisis,
- Toitures mixtes mélangeant les différents types susmentionnés.

Dans le cadre d'utilisation de capteurs solaires en toitures, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture.

Dans le cadre de constructions mitoyennes, une attention particulière sera portée au niveau du recollement des toitures, la première des constructions constituant la référence.

L'utilisation de la tuile ou autres types de matériaux de couleur rouge, est proscrite.

Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti.

Clôtures

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

Les plantations si elles existent devront se faire en retrait de façon à ne pas déborder sur l'espace public (voir Code Civil).

Les clôtures donnant sur l'emprise publique :

Si elles existent, elles seront obligatoirement végétales (haie vive) d'une hauteur n'excédant pas 1.80 m. Elles pourront éventuellement être doublées d'un grillage en retrait de 1 m minimum vers l'intérieur de la parcelle ou d'un dispositif à claire-voie également en retrait de 1 m minimum vers l'intérieur de la parcelle d'une hauteur maximale de 1.20 m.

Les clôtures donnant sur les limites latérales/séparatives seront constituées soit :

- d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage en retrait vers l'intérieur de la parcelle, la hauteur de l'ensemble n'excédant pas 1.80 m,
- de dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'accompagnement, le tout d'une hauteur maximum de 1.80 m,
- est proscrite l'utilisation de panneaux préfabriqués béton ou similaire à plus de 50 cm du sol.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant.

Antennes et paraboles :

Les paraboles blanches ou très claires sont interdites sur les toitures. S'il est impossible de disposer la parabole dans le jardin, pour une meilleure intégration, la parabole sera noire ou sombre en non brillante pour se confondre au maximum avec la couleur du toit.

Elles peuvent être intégrées dans le jardin, ou dans un endroit non visible de l'espace public.

Equipements techniques

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

Ils ne pourront en aucun cas s'implanter sur la voie publique.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

Sur l'espace public du secteur, il sera exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 4 logements. Sur ces espaces, Il sera exigé un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnements.

Pour les constructions à usage d'habitation collective :

Deux places par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

Au minimum, deux places par logement ouvertes sur l'espace public et aménagées sur la propriété (garage non compris).

Pour les constructions accueillant une activité libérale à usage de bureau ou de service (y compris les bâtiments publics)

Une place de stationnement par 40 m² de SHON affectée à l'usage professionnel sera demandée.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

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

Il est demandé au minimum 10% d'espaces verts sur l'ensemble de l'opération.

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

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

Sur la parcelle privative :

- il est demandé au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain non construit,
- une surface minimale de 30% d'espaces verts sera exigée.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Les Eléments Identifiés du Paysage figurant sur le plan, en application de l'article L.123-1 (7ème) du Code de l'Urbanisme, sont soumis au régime d'autorisation au titre des installations et travaux divers.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Article non réglementé.

PLAN LOCAL D'URBANISME

TRANS LA FORET

RÈGLEMENT

ARIA
Environnement /Urbanisme/Conception/Aménagement
Rue Robert Schuman - 35768 SAINT-GREGOIRE cedex

URBA2C
Conseil aux collectivités
6 rue des ateliers - 35260 CANCALE



urba2c
conseil aux collectivités

Arrêté le : 21 janvier 2010

Approuvé le : 4 février 2011

Modifié le : 3 Février 2017

Mis à jour le : 9 / 9 / 2011
Modifié le : 19 / 10 / 2018

Modifié le : 11 décembre 2020

REÇU LE

13 SEP. 2017



PRÉFECTURE
D'ILLE-ET-VILAINE

SOMMAIRE	2
NOTE LIMINAIRE.....	4
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	11
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	21
CHAPITRE I : ZONE UC	22
CHAPITRE II : ZONE UE	33
CHAPITRE III : ZONE US	44
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	52
CHAPITRE I : ZONE 1AUE.....	53
CHAPITRE II : ZONE 1AUS.....	64
CHAPITRE III : ZONE 2AUE	66
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES.....	68
CHAPITRE I : ZONE A	69
CHAPITRE II : ZONE NA	79
CHAPITRE III : ZONE NH.....	88
CHAPITRE IV : ZONE NP _a	98
CHAPITRE V : ZONE NP _b	103

NOTE LIMINAIRE

NOTE LIMINAIRE

STRUCTURE DU REGLEMENT DU P.L.U.

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

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

- Article 1^{er} : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : Accès et voirie
Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)
Article 5 : Caractéristiques des terrains (forme, surface...)
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Article 9 : Emprise au sol
Article 10 : Hauteur des constructions
Article 11 : Aspect extérieur (forme, matériaux) - Clôtures
Article 12 : Stationnement des véhicules
Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

La section 1 définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

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

La section 3 définit les densités.

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

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

DEFINITIONS

ACTIVITES EXISTANTES

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

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, c'est-à-dire détachés de cette construction principale.

CHANGEMENT DE DESTINATION

La notion de destination est attachée à la vocation d'une construction existante et non à l'usage qui en est fait. Ainsi, le changement de destination consiste à donner à tout ou partie d'une construction une affectation nouvelle par rapport à la date d'approbation du PLU. Il y a changement de destination au regard des destinations fixées par l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme (cf. Destination). Selon l'article R421-13 : "Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17."

En zone N et A de ce présent règlement, le changement de destination à usage d'habitation est soumis à condition.

Il ne peut concerner que le bâti de caractère d'une surface minimale de 20m² pouvant devenir un bâtiment d'habitation considéré comme logement décent.

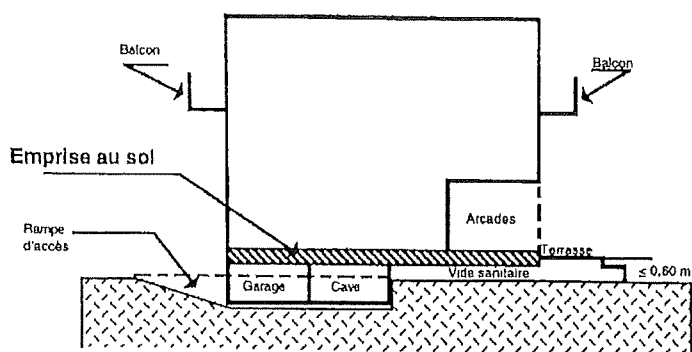
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

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

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

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

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



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

Le C.O.S. détermine la densité de construction admise sur une parcelle. C'est le nombre de mètres carrés de surface hors-œuvre nette (SHON) ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits sur un mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour des 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.

La surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.) 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 de plancher hors œuvre 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 œuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre 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 œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.
- e) (D. n°88-1151 du 26 décembre 1988) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation après déduction des surfaces mentionnées aux alinéas a, b, c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

CONSTRUCTIONS

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

Aussi, l'ensemble des règles édictées concerne toutes les constructions, y compris les bâtiments annexes et les extensions, sauf disposition contraire ou visant expressément « les annexes » et/ou « les extensions ».

ELEMENTS ARCHITECTURAUX

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... mais ne créant pas de surface hors œuvre nette.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir le titre 7 du règlement.

ESPACE LIBRE

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace non consommé par le bâti ou les aires de stationnement en surface.

ESPACE TAMPON

Il s'agit d'un espace situé en fond de parcelle assurant une transition avec la parcelle située en arrière. Cet espace pourra être planté formant ainsi un écran végétal.

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, du sol naturel à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures.

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

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

LOGEMENT

Un logement doit répondre aux normes minimales d'habitabilité telles que définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain dont un extrait est reproduit ci-après :

Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées :

- Normes dimensionnelles

Un logement comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Le logement comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisances), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine est considéré comme une pièce isolée.

Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

- Installation de la cuisine ou du coin cuisine

La cuisine ou le coin cuisine comprend un évier avec siphon raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées.

La cuisine ou le coin cuisine est aménagée de manière à recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

- Équipement sanitaire :

Tout logement comporte :

- un WC intérieur, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas ;
- et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité corporelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées.

Toutefois, l'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que celui-ci soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

LOTISSEMENTS ANCIENS

Pour les lotissements de plus de 10 ans, pour lesquels sont maintenues leurs règles spécifiques, les constructions nouvelles ne devront satisfaire aux règles du lotissement que dans les cas où celles-ci sont plus contraignantes que celles du P.L.U.

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L.315-8 du Code de l'Urbanisme).

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION ou OPERATIONS GROUPEES

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

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

L'emprise au sol est calculée globalement.

Le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

SAILLIES TRADITIONNELLES

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, balcons, garde-corps, oriels, marquises....

TERRAIN

Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

UNITE FONCIERE

Pour l'application des articles 8 du règlement, les mots « unité foncière » doivent être entendus comme désignant :

- soit le terrain de la construction ou de l'opération groupée
- soit l'ensemble formé par ce terrain et des terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes « de cours communes ».

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

VOIES

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

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

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

1. Conformément à l'article L.111-1 du code l'urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

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

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

L'article R 111-5 : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

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

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

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

L'article L 111-1-4 En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites sans 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, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

Les articles L 111-9 et L 111-10 : Un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou affectés par un projet de travaux publics (dès la prise en considération du projet), ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par un projet d'aménagement (dès la prise en considération de la délimitation des terrains concernés). Il peut en être de même pour les demandes concernant des terrains situés à l'intérieur des périmètres de remembrement - aménagement en cours d'élaboration prévus à l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural.

Les articles L 123-6 : 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 L 123-13 : Le Plan Local d'Urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un Plan Local d'Urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications. Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

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

Article L442-10

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

Article L442-11

Lorsque l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

Article L442-13

La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions à caractère réglementaire régissant un lotissement approuvé ne peut intervenir que si l'enquête publique relative à cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique et sur la modification des documents régissant le lotissement. La déclaration d'utilité publique emporte alors modification de ces documents.

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

- Se superposent aux règles du P.L.U. :

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

- 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...).

- Sites archéologiques :

Aux termes des articles L.531-14 à l'article L.531-16 du code du patrimoine, relatifs à la législation sur les découvertes archéologiques fortuites qui s'applique à l'ensemble du territoire communal : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cedex, téléphone : 02.99.84.59.00).

Par ailleurs, l'importance de certains sites archéologiques justifie une protection dans leur état actuel et un classement en zone N conformément à l'article L.123-1(7è) du Code de l'Urbanisme.

Également, en application de l'article R. 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

En outre, l'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive précise que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations .»

Puis l'article 322-2 du code pénal, relatif à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance qui s'applique sur l'ensemble du territoire communal, prévoit que : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »

ARTICLE 3 - 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 naturelles et agricoles.

Les plans comprennent aussi les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics

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

- La zone centrale **U.C.** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UC**.
- La zone d'extension **U.E.** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UE**.
- La zone d'extension **U.S.** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **US**.

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

- La zone d'extension à court terme **1 A.U.E** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **1AUE**
- La zone d'extension à court terme **1.A.U.S** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **1AUS**
- La zone d'extension ultérieure **2.A.U.E** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **2AUE**

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

- La zone agricole strictement protégée **A.** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **A**.
- la zone de protection des zones humides agricoles **A.Z.h** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **AZh**.
- Les zones naturelles de hameau **N.A** et **N.H** délimitées au plan par un tireté et repérée par les indices **NA** et **NH**.
- La zone de protection des sites et milieux exceptionnels **N.P.a** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **NPa**.
- La zone de protection de la nature et des sites **N.P.b** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **NPb**.

Les plans comportent en surcharge :

- les Espaces Boisés Classés et les Eléments Identifiés du Paysage,
- les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics,
- le tracé indicatif des sentiers de randonnées,
- la localisation du patrimoine archéologique,
- l'emprise des zones humides,
- le réseau hydrographique,
- les marges de recul (Loi Barnier...),
- les secteurs classés conformément à la Loi sur le bruit des infrastructures terrestres.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne peuvent être apportées, à titre exceptionnel, dans des conditions qui sont, si le règlement en ouvre la possibilité, précisées par les articles concernés.

ARTICLE 5 - MARGES DE RECULEMENT

Les plans comportent des lignes hachurées imposant un recul le long de certaines voies routières départementales.

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bandes dont la largeur est de :

- 75 m pour la RD 155.

Toutefois 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 agricoles ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris à voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à la réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupe de constructions voisines dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

ARTICLE 6 - RAPPELS

1- Les 3 permis :

Il existe désormais trois autorisations distinctes :

Article L 421-1 : Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un **permis de construire**.

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

Article L 421-2 : Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un **permis d'aménager**.

Article L 421-3 : Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le **permis de démolir**.

2- La déclaration préalable :

Article L 421-4 : Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à **déclaration préalable**

3- Coupes et abattages d'arbres / défrichement :

Espaces Boisés Classés :

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que « les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. »

A l'intérieur de périmètres délimitant les « Espaces Boisés Classés » à conserver, à protéger ou à créer repérés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-3 et R.130-1 à R.130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Le classement interdit notamment « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »

Aussi, toute coupe ou abattage d'arbres en espaces boisés à conserver doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable** au titre de l'article R.421-23 g) du Code de l'Urbanisme.

Espaces boisés non classés :

Le défrichement des bois non classés "espaces boisés classés" est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du code forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale). Cette prescription est ramenée à un hectare pour le département de l'Ille-et-Vilaine.

L'autorisation de défrichement est délivrée par le **préfet** qui peut subordonner son autorisation à la réalisation de boisements pour des raisons écologiques et sociales. Elle peut être refusée pour protéger les sols, la qualité des eaux, la salubrité publique, l'équilibre biologique d'une région ou le bien-être de la population, pour la protection contre les risques naturels ou lorsque les boisements ont reçu des aides publiques.

4- Autres travaux :

Eléments Identifiés du Paysage :

L'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme prévoit que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

La déclaration préalable :

Conformément à l'article R.421-23 h, « les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager », doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Divers boisements et haies bocagères ont été repérés en tant qu'Eléments Identifiés du Paysage au document graphique par une trame spécifique et sont donc soumis au régime de déclaration préalable.

Permis de démolir :

Conformément à l'article R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou

partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un Plan Local d'Urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Les éléments du patrimoine bâti identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'Urbanisme, repérés aux documents graphiques par une trame spécifique, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction partielle ou totale.

Les quartiers/îlots délimités :

Conformément à l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, des prescriptions spécifiques ont été établies pour le centre-bourg, délimités aux plans graphiques, en tant que quartier/îlot, à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et historique. Ces prescriptions figurent dans le règlement de la zone UC qui correspond également à ce périmètre.

6- Emplacements Réservés :

Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés au plan par des croisillons fins. La liste des emplacements figurent en annexes.

7- Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires :

Sans objet

8- Les exploitations agricoles :

La priorité est donnée à la préservation de l'activité agricole à l'intérieur des périmètres d'exploitation de 100 m autour des bâtiments d'exploitation.

Ce périmètre est de 50 m pour les exploitations sises à proximité des zones agglomérées classées U.

- Les changements de destination des bâtiments ne sont donc pas possibles dans ces périmètres, dans le but de ne pas réintroduire de tiers et de compromettre l'activité agricole.
- Les extensions des habitations de tiers déjà existantes restent possibles, sous réserve de ne pas avoir pour conséquence de rapprocher lesdites habitations des exploitations.
- La construction d'annexes aux habitations de tiers déjà existantes reste possible, sous réserve de ne pas réduire la distance entre les bâtiments de tiers et l'exploitation agricole.

L'implantation de nouveaux sièges d'exploitation agricole est proscrite dans un périmètre de 300 mètres autour des zones U et AU. Cette règle ne concerne pas les nouveaux bâtiments nécessaires aux exploitations existantes.

9- Les zones humides :

Dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique :

Est interdit toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les déblais, les remblais, les drainages et d'une manière générale tout affouillement ou exhaussement du sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications).

10- Intérêt patrimonial :

Est qualifié de d'intérêt patrimonial les constructions de caractère, en pierres ou en terre, antérieures au 20ème siècle, représentatives du patrimoine bâti ancien, dès lors que l'essentiel des murs porteurs existe (dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m).

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : ZONE UC

ZONE UC

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

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

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

L'ensemble de la zone UC correspond à un quartier où tout bâtiment du centre bourg antérieur au milieu du 20^{ème} siècle et de qualité (constructions en pierre ou en terre) est un élément du patrimoine communal à préserver et à restaurer et, à ce titre, identifié au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, ces bâtiments sont soumis au permis de démolir conformément à l'article R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Tout travail sur ce bâti devra concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

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

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

Dans les marges de reculement

La RD 90 fait l'objet de plan d'alignement approuvé le 01/08/1870 en traversée de bourg

Sur l'ensemble de la zone :

- les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
- les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, ou à la réalisation de piscines privées (couvertes ou non) ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- l'implantation de plus d'une annexe par unité foncière,
- les dépôts de véhicule(s),
- la construction de dépendances ou d'annexes avant la réalisation de la construction principale,
- toute construction ne respectant pas les règles spécifiques de cette zone, destinée à protéger l'intérêt paysager de ce quartier,
- d'une manière générale, toute construction ou installation incompatible avec la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

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

Dans les marges de reculement

La RD 90 fait l'objet de plan d'alignement approuvé le 01/08/1870 en traversée de bourg

Sur l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage d'habitat, de commerce et d'artisanat, de services sous réserve :
 - de respecter les dispositions spécifiques destinées à éviter toute gêne ou insécurité pour le voisinage,
 - de prendre en compte les dispositions particulières propres à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti, antérieur au milieu du 20^{ème} siècle,
- les changements de destination, sous réserve de respecter la vocation de la zone, notamment le type d'installations ou constructions admises dans celle-ci, sous réserve de ne pas dénaturer le caractère patrimonial des lieux,
- les annexes et extensions des constructions existantes,
- les vérandas attenantes aux habitations existantes, sous réserve qu'elles ne donnent pas sur la voie publique et qu'elles s'intègrent au bâti existant.
- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas,
- la reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

- les affouillements et exhaussements nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que la construction des équipements techniques pour ces services.

La priorité est donnée à la préservation de l'activité agricole à l'intérieur des périmètres d'exploitation de 50 m :

- Les changements de destination des bâtiments ne sont donc pas possibles dans ces périmètres, dans le but de ne pas réintroduire de tiers et de compromettre l'activité agricole.
- Les extensions des habitations de tiers déjà existantes restent possibles, sous réserve de ne pas avoir pour conséquence de rapprocher lesdites habitations des exploitations.
- La construction d'annexes aux habitations de tiers déjà existantes reste possible, sous réserve de ne pas réduire la distance entre les bâtiments de tiers et l'exploitation agricole.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

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

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

2 - Voirie

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

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

Cette prescription ne s'applique pas lorsque la voie nouvelle dessert moins de 3 constructions

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

Les garages en sous sol sont interdits, cependant lors d'une construction avec cave en sous sol, les acquéreurs devront vérifier les niveaux, fil d'eau des branchements, EU et supporter toutes les contraintes techniques d'évacuation en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire (pompe de relevage...).

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

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

Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile

La façade principale ou le pignon des constructions devront s'implanter à l'alignement, des retraits ponctuels restant possibles.

Voies piétonnes, espaces verts et autres emprises publiques

Lorsque la construction ne s'implante pas à l'alignement, la distance horizontale de la construction à édifier au point le plus proche de l'alignement doit être au moins égale à 2 m.

Règles alternatives

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles d'implantation pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à la voie sauf si le projet vise à se conformer aux règles susvisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions d'annexes, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, elles s'implanteront en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.

Pour l'implantation des constructions en cœur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement, les règles susvisées à l'article 6 ne s'appliquent pas.

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

Des implantations différentes seront imposées lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière.

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

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

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

Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :

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

Câble des télécommunications :

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

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

1 - Par rapport aux limites latérales/séparatives :

La construction de bâtiment doit se faire au minimum sur l'une des limites latérales/séparatives. Dans le cas où la construction se fait sur une seule des limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m.

2 - Par rapport aux fonds de parcelles :

Dans le cas où le bâtiment à construire ne jouxte pas le fond de parcelle, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de fond de parcelle doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m.

3 - Implantations différentes :

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

En cas de reconstruction après sinistre, des implantations différentes seront imposées lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière.

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

Article non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

A défaut de hauteur référente de bâtiment voisin, la hauteur maximale des façades des constructions principales ne doit pas excéder 8 m.

Ces règles s'appliquent également aux extensions de constructions existantes.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 2,50 m de hauteur à l'égout du toit.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

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

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

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

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien, antérieur au milieu du 20^{ème} siècle, afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...). Les extensions de ces bâtiments doivent répondre aux mêmes prescriptions.

Volumétrie

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

Façades et matériaux

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les extensions et les annexes devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Dans le cadre des maisons mitoyennes, la cohérence entre les deux projets sera étudiée avec soin, la référence étant la première des constructions.

Dans le cadre d'utilisation de capteurs solaires en façade, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture et ne pas donner l'impression d'éléments rapportés.

Sont proscrites l'utilisation de la tôle ondulée, ou de tout autre type de matériau en prenant l'apparence, ainsi que l'utilisation de plaques en fibrociment.

Les constructions en bois ou composées d'un bardage en bois sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec l'aspect général du paysage.

Lorsque les murs latéraux ne sont pas construits avec les mêmes matériaux, ils doivent s'harmoniser avec la façade principale.

Les matériaux destinés à recevoir un traitement (parpaing, brique creuse...) recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).

Les annexes de la construction seront soit en bois naturel, soit de couleur foncée et devront s'intégrer à leur environnement.

Couvertures, toitures

Seules les toitures à pans sont autorisées : un pan minimum pour appentis et extensions ; deux pans pour la construction principale.

Dans le cadre de constructions mitoyennes, une attention particulière sera portée au niveau du recollement des toitures, la première des constructions constituant la référence.

Le bâti ancien en pierre sera couvert en ardoise.

L'aspect de l'ardoise devra être obtenu pour les autres bâtiments.

A titre exceptionnel, les couvertures en matériaux économiques couleur ardoise, seront autorisées, sous réserve de s'intégrer à leur environnement, pour les anciens hangars agricoles et artisanaux.

Dans l'architecture traditionnelle, les gerbières et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti.

Dans le cadre d'utilisation de capteurs solaires en toitures, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture.

Ouvertures, huisseries

Les ouvertures, dans leur ensemble, devront respecter au mieux les proportions de l'habitat traditionnel.

Clôtures

Les clôtures en pierre, revêtant un intérêt patrimonial, doivent être entretenues et conservées.

Tout percement dans une telle clôture devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Les clôtures donnant sur l'emprise publique seront constituées soit :

- d'une clôture végétale (haie vive) éventuellement doublée d'un grillage en retrait vers l'intérieur de la parcelle, la hauteur de l'ensemble n'excédant pas 1.80 m.
- d'un muret en pierres de pays maçonné, éventuellement doublé d'une haie vive l'ensemble n'excédant pas 1.80 m, sauf en cas de continuité.

Les clôtures donnant sur les limites latérales/séparatives seront constituées soit :

- d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage en retrait vers l'intérieur de la parcelle, la hauteur de l'ensemble n'excédant pas 1.80 m.
- de dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'accompagnement, le tout d'une hauteur maximum de 1.80 m.
- est proscrite l'utilisation de panneaux préfabriqués béton ou similaire à plus de 50 cm du sol.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant. Le projet doit développer une insertion paysagère de qualité, intégrant lesdits équipements dans leur site d'accueil.

Equipements techniques

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

Ils ne pourront en aucun cas s'implanter sur la voie publique.

Antennes / paraboles

Les paraboles blanches ou très claires sont interdites sur les toitures. S'il est impossible de disposer la parabole dans le jardin, pour une meilleure intégration, la parabole sera noire ou sombre en non brillante pour se confondre au maximum avec la couleur du toit.

Elles peuvent être intégrées dans le jardin, ou dans un endroit non visible de l'espace public.

Enseignes publicitaires apposées sur les bâtiments

Une attention particulière devra être portée pour les enseignes publicitaires.

Les enseignes « applique » ou en « bandeau », c'est-à-dire situées sur le plan de la devanture, ainsi que les enseignes dites en « drapeau » ou « potence » (perpendiculaires à la façade), sont autorisées.

Elles devront respecter la charte en vigueur dans la Communauté de commune.

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

Date d'approbation : 19 octobre 2018



COMMUNE DE TRANS-LA-FORÊT

1. Préambule

Présentation de la commune

TRANS-LA-FORÊT se situe au nord du département de l'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.



À une cinquantaine de kilomètres au nord de Rennes, le territoire communal s'étend sur 1 483 hectares. Sa population est de 569 habitants en 2015.

Les communes limitrophes de TRANS-LA-FORÊT sont :

- Pleine-Fougères au nord,
- Broualan et La Boussac à l'ouest,
- Bazouges-la-Pérouse et Cuguen au sud,
- Vieux-Viel à l'est.

TRANS-LA-FORÊT fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel, établissement public de coopération intercommunale regroupant 19 communes pour un total d'environ 23 000 habitants.

Administrativement, TRANS-LA-FORÊT est rattaché au canton de Dol-de-Bretagne et à l'arrondissement de Saint-Malo.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 90 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 117 mètres.

La modification simplifiée

La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 4 février 2011, ayant fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 3 février 2017.

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme, une procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Dans ce contexte, le Conseil Municipal, dans sa délibération en date du 3 juillet 2018, a décidé d'engager une telle procédure pour rectifier une erreur matérielle concernant le zonage d'une parcelle située dans le bourg.

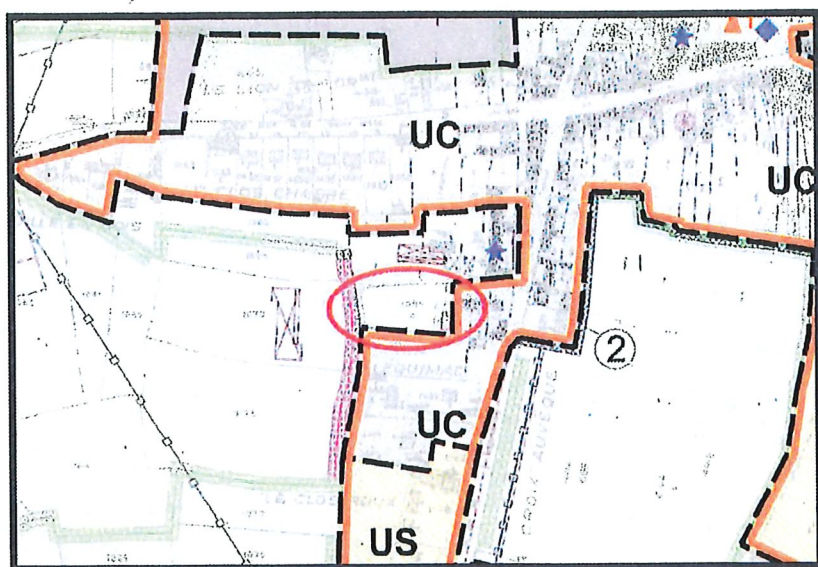
2. La modification simplifiée

2.1. Rappel du contexte

La présente modification consiste à rectifier une erreur matérielle.

Cette erreur matérielle concerne la parcelle cadastrée C n°1095, située au lieu-dit Léquimac dans la partie sud du bourg.

Cette parcelle, d'une superficie totale de 2 475 m², a été intégralement classée à tort en zone A (agricole) dans le PLU approuvé en 2011, alors qu'elle n'a plus d'usage agricole depuis longtemps et qu'une maison d'habitation y est implantée dans sa partie est.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

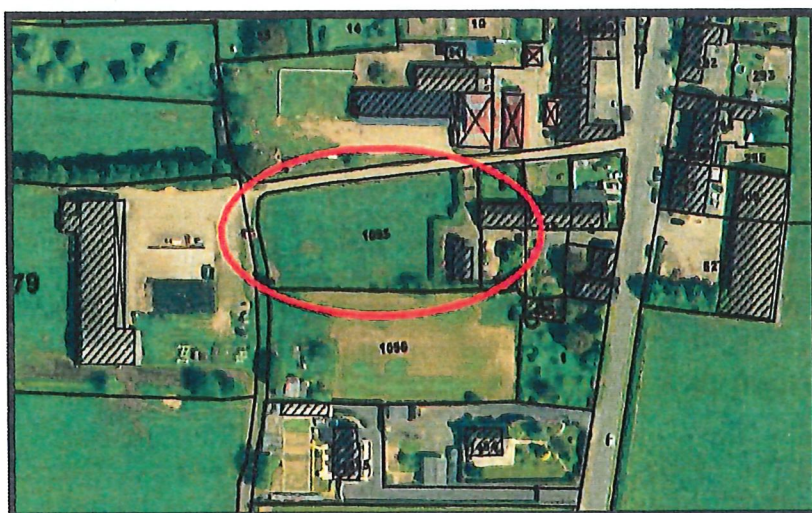


Photo aérienne de la parcelle C n°1095



La maison d'habitation implantée sur la partie est de la parcelle C n°1095



L'absence d'usage agricole de la parcelle C n°1095

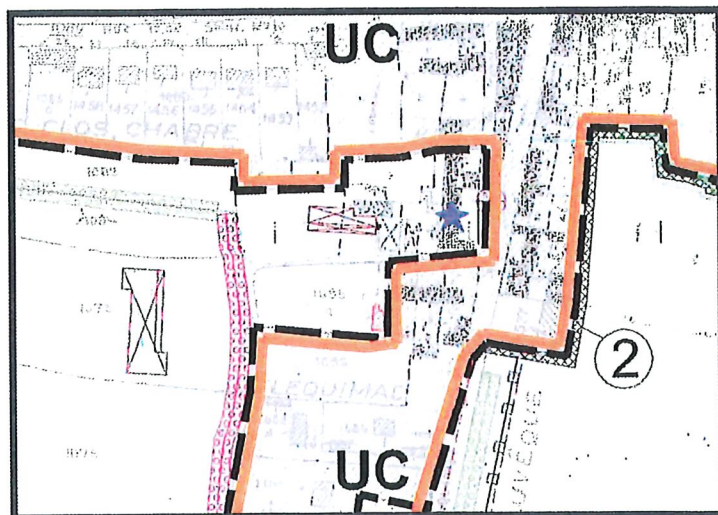
Lors de la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée en 2017, la rectification de cette erreur matérielle a été oubliée.

En raison de ce mauvais classement, les propriétaires de cette maison d'habitation ne peuvent pas réaliser leur projet d'extension de 60 m², étant limités au règlement de la zone agricole qui n'autorise que 40 m² d'emprise au sol supplémentaire.

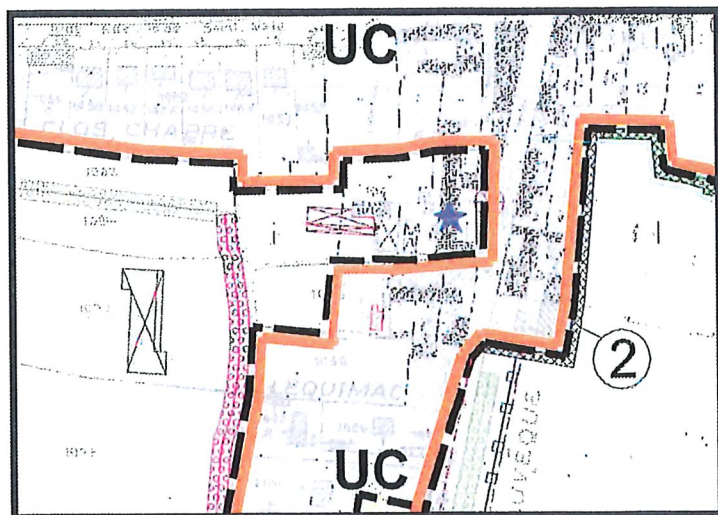
2.2. La modification du règlement graphique

Il s'agit de modifier le zonage de la partie est de cette parcelle cadastrée C n°1095 (superficie de 1 200 m²), en la classant en zone UC (zone urbaine à caractère d'habitat ancien et dense) au lieu de zone A (agricole).

La partie ouest de la parcelle reste classée en zone agricole.



Zonage avant modification



Zonage après modification

2.3. Le règlement littéral

Aucune modification n'est apportée au règlement littéral.

3. Les incidences sur l'environnement

La modification simplifiée n°2 du PLU n'a aucune incidence sur l'environnement.

4. Les incidences sur l'activité agricole

La modification simplifiée n°2 du PLU n'a aucune incidence sur l'activité agricole.

En effet, le bâtiment agricole situé à l'ouest, sur la parcelle cadastrée C n°1079, fait partie d'une exploitation soumise au règlement sanitaire départemental. La distance d'éloignement vis-à-vis des tiers est donc de 50 mètres. Or, la nouvelle limite de la zone UC se positionne à environ 80 mètres dudit bâtiment.

D'ailleurs, ce bâtiment agricole a été construit en 1992, bien après la maison d'habitation sise sur la parcelle cadastrée C n°1095, objet de la présente modification simplifiée n°2 du PLU.

Les maisons situées au sud, sur les parcelles cadastrées C n°1484 et C n°1485, existaient également déjà lors de la construction du bâtiment agricole.

5. Les surfaces des zones

La présente modification simplifiée réduit la superficie de la zone A de 1 200 m², et augmente la superficie de la zone UC d'autant.

6. Conclusion

Cette procédure de modification simplifiée va permettre de rendre opposable aux tiers le règlement graphique du PLU dûment mis à jour.

Les changements explicités ci-dessus se traduisent dans les documents composant le dossier de PLU par :

- ✓ La présente notice de présentation de la modification simplifiée.
- ✓ Le règlement graphique modifié.

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

Les espaces de stationnements extérieurs devront être conçus de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

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

Pour les constructions à usage d'habitation collective :

Deux places par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle

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

Pour les constructions accueillant une activité libérale à usage de bureau ou de service (y compris les bâtiments publics)

Une place de stationnement par 40 m² de SHON affectée à l'usage professionnel sera demandée.

Pour les constructions à usage commercial

Une surface affectée au stationnement au moins égale à une fois et demie la surface hors œuvre nette de la construction.

Pour les constructions à usage artisanal

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

Modalités d'application

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

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE II : ZONE UE

ZONE UE

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

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

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

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

Dans les marges de reculement

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

- les constructions et installations sans rapport direct avec la vocation de la zone et qui ne sont pas visées à l'article UE 2,
- l'ouverture de carrières ou de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- la construction de dépendances avant la construction principale,
- 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 les exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions, de régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains ou à la réalisation de piscines privées (couvertes ou non).

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

Dans les marges de reculement

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

- les constructions d'habitations,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat ou de services, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance ou danger pour le voisinage et que leur fonctionnement soit compatible avec l'habitat,
- les extensions des constructions existantes,
- la construction d'une annexe au plus par unité foncière, sous réserve que leur surface n'excède pas 25 m² d'emprise au sol,
- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas,
- la reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
- les affouillements et exhaussements nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que la construction des équipements techniques pour ces services.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. Un nombre limité d'accès pourra être imposé lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

2 - Voirie

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

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

Cette prescription ne s'applique pas lorsque la voie nouvelle dessert moins de 3 constructions

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

Les garages en sous sol sont interdits, cependant lors d'une construction avec cave en sous sol ou demi niveau, les acquéreurs devront vérifier les niveaux, fil d'eau des branchements, EU et supporter toutes les contraintes techniques d'évacuation en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire (pompe de relevage...).

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

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

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions et leurs extensions se feront avec un retrait minimum de 6 m.

Les garages devront être implantés à 6 m au moins de l'alignement sur l'espace public.

Les annexes devront être implantées à 6 m au moins de l'alignement sur l'espace public.

Voies piétonnes et autres emprises publiques

L'ensemble des constructions pourra s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait minimum de 3 m.

Les annexes devront être implantées à 5 m au moins de l'alignement sur l'espace public.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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 cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

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

Des implantations différentes seront imposées lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière.

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

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

Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension $\geq 63\text{KV}$), devront respecter les distances de sécurité

au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

Réseau de transport de gaz

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toutes natures sont interdites sur une bande d'une largeur totale de 6 m répartie de part et d'autre de la canalisation suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité de la canalisation de gaz, tels que définis par le décret du 14 octobre 1991, est subordonnée à l'avis préalable de Gaz de France, région Ouest BP.1140 44024 Nantes Cedex 01.

Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :

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

Câble des télécommunications :

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

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

1 - Par rapport aux limites latérales/séparatives :

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

Lorsque les annexes ne jouxtent pas la limite latérale/séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale/séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 2 m. Elles devront faire l'objet d'un traitement végétal obligatoire

2 - Par rapport aux fonds de parcelles :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche du fond de la parcelle doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 m.

L'implantation des annexes devra se faire soit :

- en retrait d'au moins 2 m par rapport au fond de parcelle et devra faire l'objet d'un traitement paysager obligatoire,
- en limite de fond de parcelle sous réserve d'un aspect bois ne nécessitant pas d'entretien.

3 - Implantations différentes :

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

En cas de reconstruction après sinistre, celles-ci pourront s'effectuer sur l'implantation initiale, sauf impératif de sécurité.

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

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

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Cet article ne s'applique pas :

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

Les bâtiments annexes doivent respecter la limite d'emprise au sol définie à l'article UE2.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction et de leurs extensions mesurée à l'égout du toit ne pourra excéder 7 m dans le cadre d'un toit à double pan.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur mesurée à l'acrotère ne pourra excéder 5 m.

Dans tous les autres cas, la hauteur maximale de la construction ne pourra excéder 7 m.

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

La hauteur des annexes ne pourra excéder 2,50 m à l'acrotère ou à l'égout du toit.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

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

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

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

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

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien, antérieur au milieu du 20^{ème} siècle, afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

Le niveau rez de chaussée de la construction ne pourra excéder 0.30m par rapport au sol naturel. Les buttes artificielles autour des constructions sont interdites. Les mouvements de terre prendront l'aspect le plus naturel possible. Lorsque le terrain présente des pentes, la cote hauteur est prise au milieu de chaque façade ou section de façade.

Volumétrie

Les volumes seront simples, de base rectangulaire pour le volume principal auquel des volumes de moindre importance pourront venir s'adjoindre.

Façades et matériaux

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les extensions et les annexes des constructions principales devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Dans le cadre des maisons mitoyennes, la cohérence entre les 2 projets sera étudiée avec soin, la référence étant la première des constructions.

Les couleurs vives pour les enduits sont proscrites,

Les constructions en bois ou composées d'un bardage en bois sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec l'aspect général du paysage.

Lorsque les murs latéraux ne sont pas construits avec les mêmes matériaux, ils doivent dans l'ensemble au moins s'harmoniser avec la façade principale.

Les matériaux destinés à recevoir un traitement (parpaing, brique creuse...) recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).

Dans le cadre de l'utilisation de capteurs solaires en façade, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture et ne pas donner l'impression d'éléments rapportés.

Sont proscrites l'utilisation de la tôle ondulée, ou de tout autre type de matériau en prenant l'apparence, ainsi que l'utilisation de plaques en fibrociment.

Couvertures, toitures

Les toitures de plusieurs types sont autorisées :

- Toitures terrasses, elles peuvent être prévues végétalisées,

- Toitures à une pente ou plus respectant les pentes imposées par les matériaux choisis,
- Toitures mixtes mélangeant les différents types susmentionnés.

Dans le cadre d'utilisation de capteurs solaires en toitures, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture.

Dans le cadre de constructions mitoyennes, une attention particulière sera portée au niveau de la juxtaposition des toitures, la première des constructions constituant la référence.

L'utilisation de la tuile ou autres types de matériaux de couleur rouge, est proscrite.

Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti.

Clôtures

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

Les plantations si elles existent devront se faire en retrait de façon à ne pas déborder sur l'espace public (voir Code Civil).

Les clôtures de qualité, par exemple en pierre, revêtant un intérêt patrimonial, doivent être entretenues et conservées.

Tout percement dans une telle clôture devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Les clôtures donnant sur l'emprise publique

Si elles existent, elles seront constituées au choix :

- d'une haie vive d'une hauteur n'excédant pas 1.80 m. Elles pourront éventuellement être doublées d'un grillage en retrait d'1.00 m minimum vers l'intérieur de la parcelle ou d'un dispositif à claire-voie également en retrait d'1.00 m minimum vers l'intérieur de la parcelle d'une hauteur maximale de 1.50 m,
- d'un muret en pierres de pays maçonné, ou aggro enduit d'une hauteur maximum de 1.80 m, sauf en cas de continuité, éventuellement doublé d'une haie vive.

Les clôtures en limites latérales/séparatives

Si elles existent, elles seront constituées soit :

- d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage en retrait d'1.00 m minimum vers l'intérieur de la parcelle,
- d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie végétale à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton ou similaire à plus de 50 cm du sol.
- de murs enduits ou recouverts de pierre de pays maçonnés ou de bois.

Dans tous les cas, l'ensemble des dispositifs sus mentionnés ne pourront excéder une hauteur totale de 1.80 m.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant.

Antennes et paraboles

Les paraboles blanches ou très claires sont interdites sur les toitures. S'il est impossible de disposer la parabole dans le jardin, pour une meilleure intégration, la parabole sera noire ou sombre en non brillante pour se confondre au maximum avec la couleur du toit

Elles peuvent être intégrées dans le jardin, ou dans un endroit non visible de l'espace public.

Equipements techniques

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

Ils ne pourront en aucun cas s'implanter sur la voie publique.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

Les espaces de stationnements extérieurs pourront être conçus de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

Un arbre de haute tige est exigé par tranche de 4 places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation collective :

Deux places par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle

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

Pour les constructions accueillant une activité libérale ou à usage de bureau ou de service (y compris les bâtiments publics)

Une place de stationnement par 40 m² de SHON affectée à l'usage professionnel sera demandée.

Pour les constructions à usage commercial

Une surface affectée au stationnement au moins égale à une fois et demie la surface hors œuvre nette de la construction.

Pour les constructions à usage artisanal

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

Modalités d'application

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

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

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

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

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Les Eléments Identifiés du Paysage figurant sur le plan, en application de l'article L.123-1 (7ème) du Code de l'Urbanisme, sont soumis au régime d'autorisation au titre des installations et travaux divers.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

Date d'approbation : 19 octobre 2018



COMMUNE DE TRANS-LA-FORÊT

1. Préambule

Présentation de la commune

TRANS-LA-FORÊT se situe au nord du département de l'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.



À une cinquantaine de kilomètres au nord de Rennes, le territoire communal s'étend sur 1 483 hectares. Sa population est de 569 habitants en 2015.

Les communes limitrophes de TRANS-LA-FORÊT sont :

- Pleine-Fougères au nord,
- Broualan et La Boussac à l'ouest,
- Bazouges-la-Pérouse et Cuguen au sud,
- Vieux-Viel à l'est.

TRANS-LA-FORÊT fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel, établissement public de coopération intercommunale regroupant 19 communes pour un total d'environ 23 000 habitants.

Administrativement, TRANS-LA-FORÊT est rattaché au canton de Dol-de-Bretagne et à l'arrondissement de Saint-Malo.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 90 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 117 mètres.

La modification simplifiée

La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 4 février 2011, ayant fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 3 février 2017.

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme, une procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Dans ce contexte, le Conseil Municipal, dans sa délibération en date du 3 juillet 2018, a décidé d'engager une telle procédure pour rectifier une erreur matérielle concernant le zonage d'une parcelle située dans le bourg.

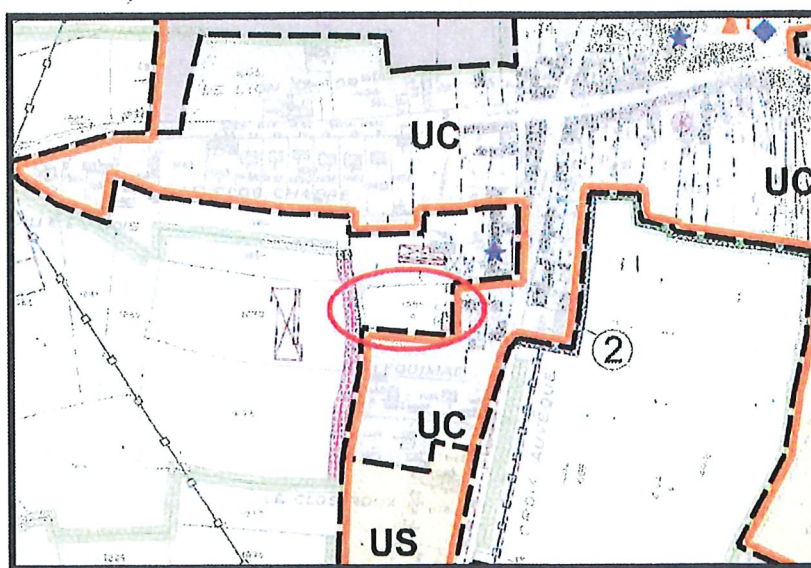
2. La modification simplifiée

2.1. Rappel du contexte

La présente modification consiste à rectifier une erreur matérielle.

Cette erreur matérielle concerne la parcelle cadastrée C n°1095, située au lieu-dit Léquimac dans la partie sud du bourg.

Cette parcelle, d'une superficie totale de 2 475 m², a été intégralement classée à tort en zone A (agricole) dans le PLU approuvé en 2011, alors qu'elle n'a plus d'usage agricole depuis longtemps et qu'une maison d'habitation y est implantée dans sa partie est.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

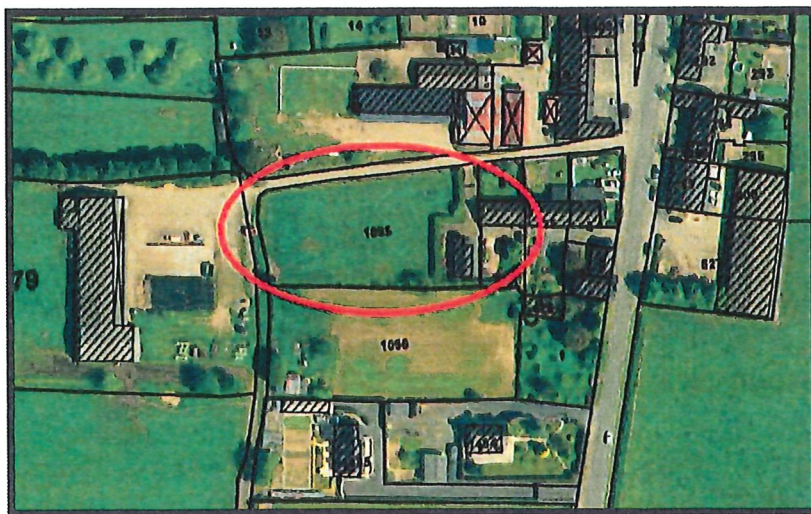


Photo aérienne de la parcelle C n°1095



La maison d'habitation implantée sur la partie est de la parcelle C n°1095



L'absence d'usage agricole de la parcelle C n°1095

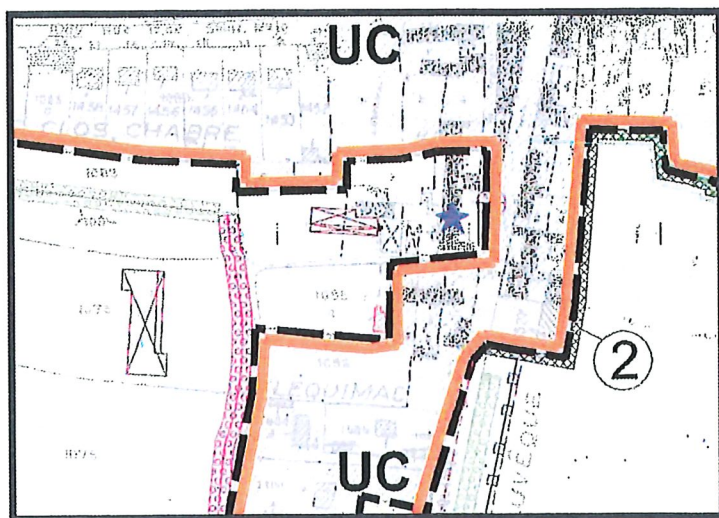
Lors de la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée en 2017, la rectification de cette erreur matérielle a été oubliée.

En raison de ce mauvais classement, les propriétaires de cette maison d'habitation ne peuvent pas réaliser leur projet d'extension de 60 m², étant limités au règlement de la zone agricole qui n'autorise que 40 m² d'emprise au sol supplémentaire.

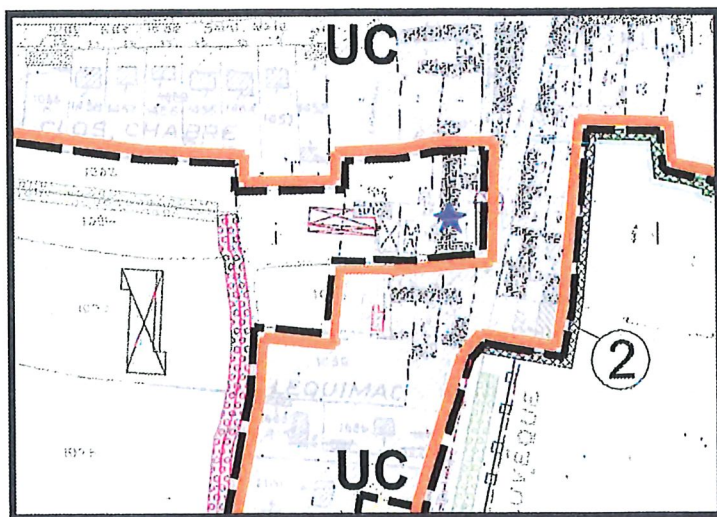
2.2. La modification du règlement graphique

Il s'agit de modifier le zonage de la partie est de cette parcelle cadastrée C n°1095 (superficie de 1 200 m²), en la classant en zone UC (zone urbaine à caractère d'habitat ancien et dense) au lieu de zone A (agricole).

La partie ouest de la parcelle reste classée en zone agricole.



Zonage avant modification



Zonage après modification

2.3. Le règlement littéral

Aucune modification n'est apportée au règlement littéral.

3. Les incidences sur l'environnement

La modification simplifiée n°2 du PLU n'a aucune incidence sur l'environnement.

4. Les incidences sur l'activité agricole

La modification simplifiée n°2 du PLU n'a aucune incidence sur l'activité agricole.

En effet, le bâtiment agricole situé à l'ouest, sur la parcelle cadastrée C n°1079, fait partie d'une exploitation soumise au règlement sanitaire départemental. La distance d'éloignement vis-à-vis des tiers est donc de 50 mètres. Or, la nouvelle limite de la zone UC se positionne à environ 80 mètres dudit bâtiment.

D'ailleurs, ce bâtiment agricole a été construit en 1992, bien après la maison d'habitation sise sur la parcelle cadastrée C n°1095, objet de la présente modification simplifiée n°2 du PLU.

Les maisons situées au sud, sur les parcelles cadastrées C n°1484 et C n°1485, existaient également déjà lors de la construction du bâtiment agricole.

5. Les surfaces des zones

La présente modification simplifiée réduit la superficie de la zone A de 1 200 m², et augmente la superficie de la zone UC d'autant.

6. Conclusion

Cette procédure de modification simplifiée va permettre de rendre opposable aux tiers le règlement graphique du PLU dûment mis à jour.

Les changements explicités ci-dessus se traduisent dans les documents composant le dossier de PLU par :

- ✓ La présente notice de présentation de la modification simplifiée.
- ✓ Le règlement graphique modifié.

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.

CHAPITRE III : ZONE US

ZONE US

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

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

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

- les constructions et installations sans rapport direct avec la vocation de la zone et qui ne sont pas visées à l'article US 2,
- l'ouverture de carrières ou de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- 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 et la sécurité,
- les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions, de régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains ou à la réalisation de piscines privées (couvertes ou non).

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

Dans les marges de reculement

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

- les constructions et installations, équipements et aménagements nécessaires au fonctionnement des activités sportives, de loisirs, culturelles, éducatives, associatives...
- les constructions à usage d'habitation dans le cadre d'un habitat social ou en relation avec la vocation de la zone.
- la réhabilitation des constructions existantes, ainsi que les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés, à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion de ces espaces.

- l'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.
- la construction d'annexes aux constructions existantes.
- les aires de jeux et sports ouvertes au public.
- les aires de stationnement, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux installations admises dans la zone ou à la réalisation de piscines privées (couvertes ou non).
- 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 affouillements et exhaussements nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que la construction des équipements techniques pour ces services.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

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

2 - Voirie

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

ARTICLE US 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

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

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas du prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE US 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 3 m.

Voies piétonnes et autres emprises publiques

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

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale, sauf impératif de sécurité.

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

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

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

Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :

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

Câble des télécommunications :

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

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

Par rapport aux limites séparatives/latérales :

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.

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...).

Implantations différentes :

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

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE US 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

La hauteur maximale à l'égout du toit est de 8 m de hauteur.

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

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics d'intérêts collectifs.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

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

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

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

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

ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Les aires de stationnement doivent être insérées dans leur environnement et faire l'objet d'un traitement paysager.

Les revêtements seront de préférence en matériaux poreux et/ou perméables (exemple : dalles engazonnées, stabilisé, gravillonnage...) ou drainés.

ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

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

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

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

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

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Les Eléments Identifiés du Paysage figurant sur le plan, en application de l'article L.123-1 (7ème) du Code de l'Urbanisme, sont soumis au régime d'autorisation au titre des installations et travaux divers.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : ZONE 1AUE

ZONE 1AUE

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

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

Ces secteurs devront faire l'objet, conformément au SCOT, d'une opération unique dès que la surface de la zone dépasse 1 ha.

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

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

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

Dans les marges de reculement

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

- les constructions et installations sans rapport direct avec la vocation de la zone et qui ne sont pas visées à l'article 1AUE 2,
- l'ouverture de carrières ou de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- la construction de dépendances avant la construction principale,
- les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
- les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions, de régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains ou à la réalisation de piscines privées (couvertes ou non).

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

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

Dans les marges de reculement

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

- l'ensemble des constructions et installations ayant un rapport direct avec la vocation de la zone,
- les constructions à usage d'habitation, ou l'exercice de profession indépendante, à l'exclusion de toute autre activité sont permises sous réserve d'être incorporées à la construction principale et si elles ne créent pas de gêne pour le voisinage.
- la restauration, l'aménagement et l'extension des habitations existantes,
- la construction d'une annexe au plus par unité foncière, sous réserve :
 - que leur surface n'excède pas 25 m² d'emprise au sol,
 - que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère,
 - que leur toit soit à double pente ou toit terrasse.
- la construction d'extensions aux habitations existantes.
- les aires de stationnements ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales ou à la réalisation de piscines privées (couvertes ou non),
- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas,
- la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations.

Les secteurs 1AUE devront faire l'objet, conformément au SCOT, d'une opération unique dès que leur surface dépasse 1 ha.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

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

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

Cette prescription ne s'applique pas lorsque la voie nouvelle dessert moins de 3 constructions

L'anticipation des accès futurs devra être prévue afin de ne pas enclaver la zone par rapport au développement futur.

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Dans les secteurs 1AUE toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

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

2.2 - Eaux pluviales :

Dans les secteurs 1AUE, sauf impossibilité technique, la gestion des eaux pluviales se fera en aérien par des techniques alternatives (noues, caniveaux, puits d'infiltration...)

Dans les secteurs 1AUE, dans le cas de la mise en œuvre d'un bassin tampon, ce dernier devra faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité (bassin à sec...).

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

Lors de la conception de l'aménagement d'une parcelle, tous les dispositifs permettant de retenir les eaux pluviales à la parcelle devront être étudiés afin de limiter le rejet dans le réseau sous réserve de la faisabilité technique.

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

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

Les garages en sous sol sont interdits, cependant lors d'une construction avec cave en sous sol ou demi niveau, les acquéreurs devront vérifier les niveaux, fil d'eau des branchements, EU et supporter toutes les contraintes techniques d'évacuation en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire (pompe de relevage...).

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions pourront se faire soit à l'alignement ou à 6 m minimum de celui-ci.

Voies piétonnes et autres emprises publiques

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite de voie ou de l'emprise publique, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit sans être toutefois être inférieur à 3 m.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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 cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

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

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

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

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

Réseau de transport de gaz :

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toutes natures sont interdites sur une bande d'une largeur totale de 6 m répartie de part et d'autre de la canalisation suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité de la canalisation de gaz, tels que définis par le décret du 14 octobre 1991, est subordonnée à l'avis préalable de Gaz de France, région Ouest BP.1140 44024 Nantes Cedex 01.

Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :

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

Câble des télécommunications :

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

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

L'ensemble des constructions devra faire l'objet d'une réflexion sur l'orientation du bâti et la recherche du meilleur ensoleillement possible afin de limiter les consommations énergétiques.

1 - Par rapport aux limites latérales/séparatives :

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

Lorsque les annexes ne jouxtent pas la limite latérale/séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale/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 2m. Elles devront faire l'objet d'un traitement végétal obligatoire.

2 - Par rapport aux fonds de parcelles :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche du fond de la parcelle doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 m.

L'implantation des annexes devra se faire soit :

- en retrait d'au moins 2 m par rapport au fond de parcelle et devront faire l'objet d'un traitement paysager obligatoire,
- en limite de fond de parcelle sous réserve d'un aspect bois ne nécessitant pas d'entretien.

3 - Implantations différentes :

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

En cas de reconstruction après sinistre, celles-ci pourront s'effectuer sur l'implantation initiale, sauf impératif de sécurité.

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

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

La recherche de l'optimisation maximale de la parcelle est demandée.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction et de leurs extensions mesurée à l'égout du toit ne pourra excéder 6 m dans le cadre d'un toit à double pan. Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur mesurée à l'acrotère ne pourra excéder 5 m.

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

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

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

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

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

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

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

Le niveau rez de chaussée de la construction ne pourra excéder 0.30 m par rapport au sol naturel. Les buttes artificielles autour des constructions sont interdites. Les mouvements de terre prendront l'aspect le plus naturel possible. Lorsque le terrain présente des pentes, la cote hauteur est prise au milieu de chaque façade ou section de façade.

Volumétrie

Les volumes seront simples, de base rectangulaire pour le volume principal auquel des volumes de moindre importance pourront venir s'adjoindre.

Façades et matériaux

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

La recherche de l'ensoleillement maximum des pièces habitables devra être étudiée.

Les extensions et les annexes des constructions principales devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Dans le cadre des maisons mitoyennes, la cohérence entre les 2 projets sera étudiée avec soin, la référence étant la première des constructions.

Les enduits à base de matériaux naturels (chaux...) sont recommandés.
Les couleurs vives pour les enduits sont proscrites.

Les constructions en bois ou composées d'un bardage en bois sont autorisées, sous réserve d'être compatible avec l'aspect général du paysage.

Les matériaux destinés à recevoir un traitement (parpaing, brique creuse...) recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).

Dans le cadre de l'utilisation de capteurs solaires en façade, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture et ne pas donner l'impression d'éléments rapportés.

Sont proscrites l'utilisation de la tôle ondulée, ou composées de tout autre type de matériaux en prenant l'apparence, ainsi que l'utilisation de plaques en fibrociment.

Couvertures, toitures

Les toitures de plusieurs types sont autorisées :

- Toitures terrasses, elles peuvent être prévues végétalisées,
- Toitures à une pente ou plus respectant les pentes imposées par les matériaux choisis,
- Toitures mixtes mélangeant les différents types susmentionnés.

Dans le cadre d'utilisation de capteurs solaires en toitures, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture.

Dans le cadre de constructions mitoyennes, une attention particulière sera portée au niveau du recollement des toitures, la première des constructions constituant la référence.

L'utilisation de la tuile ou autres types de matériaux de couleur rouge, est proscrite.

Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti.

Clôtures

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

Les plantations si elles existent devront se faire en retrait de façon à ne pas déborder sur l'espace public (voir Code Civil).

Les clôtures donnant sur l'emprise publique :

Si elles existent, elles seront obligatoirement végétales (haie vive) d'une hauteur n'excédant pas 1.80 m. Elles pourront éventuellement être doublées d'un grillage en retrait de 1 m minimum vers l'intérieur de la parcelle ou d'un dispositif à claire-voie également en retrait de 1 m minimum vers l'intérieur de la parcelle d'une hauteur maximale de 1.20 m.

Les clôtures donnant sur les limites latérales/séparatives seront constituées soit :

- d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage en retrait vers l'intérieur de la parcelle, la hauteur de l'ensemble n'excédant pas 1.80 m,
- de dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'accompagnement, le tout d'une hauteur maximum de 1.80 m,
- est proscrite l'utilisation de panneaux préfabriqués béton ou similaire à plus de 50 cm du sol.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant.

Antennes et paraboles :

Les paraboles blanches ou très claires sont interdites sur les toitures. S'il est impossible de disposer la parabole dans le jardin, pour une meilleure intégration, la parabole sera noire ou sombre en non brillante pour se confondre au maximum avec la couleur du toit.

Elles peuvent être intégrées dans le jardin, ou dans un endroit non visible de l'espace public.

Équipements techniques

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

Ils ne pourront en aucun cas s'implanter sur la voie publique.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

Sur l'espace public du secteur, il sera exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 4 logements. Sur ces espaces, Il sera exigé un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnements.

Pour les constructions à usage d'habitation collective :

Deux places par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

Au minimum, deux places par logement ouvertes sur l'espace public et aménagées sur la propriété (garage non compris).

Pour les constructions accueillant une activité libérale à usage de bureau ou de service (y compris les bâtiments publics)

Une place de stationnement par 40 m² de SHON affectée à l'usage professionnel sera demandée.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

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

Il est demandé au minimum 10% d'espaces verts sur l'ensemble de l'opération.

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

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

Sur la parcelle privative :

- il est demandé au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain non construit,
- une surface minimale de 30% d'espaces verts sera exigée.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Les Eléments Identifiés du Paysage figurant sur le plan, en application de l'article L.123-1 (7ème) du Code de l'Urbanisme, sont soumis au régime d'autorisation au titre des installations et travaux divers.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Article non réglementé.

CHAPITRE II : ZONE 1AUS

ZONE 1AUS

La zone 1AUS est une zone naturelle équipée en pourtour où est prévue à court terme l'implantation d'équipements de services publics : voirie, équipements scolaires, sportifs, de loisirs, associatifs...

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

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

Il est fait application des règles de la section I de la zone US.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Il est fait application des règles de la section II de la zone US.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Il est fait application des règles de la section III de la zone US.

CHAPITRE III : ZONE 2AUE

ZONE 2AUE

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

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

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

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U., ou par création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

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

Il est fait application des règles de la section I de la zone 1AUE.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Il est fait application des règles de la section II de la zone 1AUE.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Il est fait application des règles de la section III de la zone 1AUE.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

CHAPITRE I : ZONE A

ZONE A

La zone A comprend les secteurs à protéger en raison des potentiels agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole.

Elle comporte un sous secteur Azh qui correspond aux zones humides, définies à l'article 6, alinéa 9 des Dispositions Générales du présent règlement, et pour laquelle la réglementation en vigueur pour ce type de zone s'applique.

Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

L'implantation de nouveaux sièges d'exploitation agricole est proscrite dans un périmètre de 300 mètres autour des zones U et AU.

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

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

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

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

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

Dans les marges de reculement

Voir article 5 des dispositions générales

Sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions, restaurations, extensions et les installations (bâtiments, silos, fosses à lisier, ...) nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire du fait de la nature de l'activité agricole et de son importance, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

- La création d'un logement de fonction est subordonnée à l'installation préalable de l'exploitation agricole dont il dépend et pour laquelle la nécessité d'une présence permanente à côté est démontrée et motivée.

Son implantation devra se faire dans un rayon de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles.

Un seul logement est autorisé par site d'exploitation. Toutefois, des locaux de gardiennage supplémentaires peuvent être admis lorsqu'il existe des rotations de garde (par exemple dans le cadre d'un GAEC) et sous réserve de ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol et à condition d'être attenant à un bâtiment d'exploitation.

- Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosses à lisier,) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations concernées par les mises aux normes.

Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, implantation ou aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographie, présence d'une servitude ou autre contrainte, maîtrise foncière...), les installations agricoles nouvelles et extensions des bâtiments agricoles doivent être conçues de manière à ne pas réduire les inter distances inférieures ou égales à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et avec les zones constructibles définies au PLU (U, 1AU, 2AU et NH). Cette disposition ne s'applique pas pour les exploitations déjà existantes en périphérie du centre-bourg.

- Les installations de nouveaux sièges d'exploitations agricoles ne sont admises que si elles se situent à au moins 300 m des limites des zones U, 1AUE et 2AUE du PLU.

- Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation. Les activités ayant pour conséquence la création de logement (ex : gîtes) seront limités aux seuls changement de destination des bâtiments ayant une structure traditionnelle en bon état.

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

- La reconstruction des bâtiments liés à l'exploitation agricole, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales ou à la réalisation de piscines privées (couvertes ou non).

- les affouillements et exhaussements nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que la construction des équipements techniques pour ces services.

- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation de tiers à l'activité agricole dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, ne dépassant pas la hauteur du volume principal et ne s'étendant pas au delà d'une distance de 10 mètres du bâtiment d'origine.

Les constructions à usage d'habitation sont celles existantes, en termes de surface, d'emprise et d'enveloppe, à la date d'approbation du PLU.

- les annexes aux habitations existantes de tiers à l'activité agricole dans la limite de 25 m² d'emprise au sol, ne dépassant pas la hauteur de 2,50 m à l'égout du toit et ne s'étendant pas au delà d'une distance de 10 mètres du bâtiment d'origine.

- le changement de destination, sans extension, des bâtiments qualifiés d'intérêt patrimonial, d'une surface minimale de 20m² pouvant devenir un bâtiment d'habitation considéré comme logement décent, peut être autorisé après avis conforme préalable de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers), s'il ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination ne doit pas avoir pour conséquence de rapprocher lesdits bâtiments des exploitations agricoles.

- les extensions, annexes ou les changements de destination ne pourront être autorisés que s'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et maintiennent le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

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

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

2 - Voirie

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

Il est possible de pourvoir à l'alimentation en eau par le biais de forages, conformément à la réglementation en vigueur dans le département et suivant autorisation préalable auprès des instances compétentes.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée. Seront déduits des installations individuelles susvisées, les bâtiments et installations agricoles répondant à leur propre système d'assainissement conformément au règlement en vigueur pour ces derniers (stabulations...).

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 à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation et au contrôle des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3 - Réseaux divers

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

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 6 m.

Voies piétonnes et autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet.

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

Les constructions devront respecter un retrait minimum de 15 m.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

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 cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

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

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

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

Câble des télécommunications

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

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

Par rapport aux limites (séparatives / latérales / fonds de parcelles) :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m. Cette disposition s'applique également aux futurs lots ou propriétés des permis valant division.

Implantations différentes :

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

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

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

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

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments d'habitation et de leurs extensions mesurée à l'égout du toit ne pourra excéder 6 m dans le cadre d'un toit à double pan. Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur mesurée à l'acrotère ne pourra excéder 5 m.

Dans tous les autres cas, la hauteur maximale de la construction ne pourra excéder 6 m

Il n'est pas fixé de hauteur particulière pour les bâtiments d'exploitation agricole.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

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

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

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

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

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien, antérieur au milieu du 20^{ème} siècle, afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...). Les extensions de ces bâtiments doivent répondre aux mêmes prescriptions.

Façades : matériaux, enduits

Pour les constructions à usage d'habitation, sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Un bardage bois pourra être apposé sur les bâtiments d'activité agricole. Le cas échéant, la façade pourra reposer sur un soubassement en enduit.

Couvertures, toitures

Les toitures des constructions dépendant de l'habitation devront être réalisées soit en ardoise, ou tout autre type de matériau en prenant l'apparence.

L'ensemble des toitures devra s'inscrire dans un volume en harmonie avec les constructions existantes.

Dans le cadre d'utilisation de capteurs solaires en toitures, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture.

Les autres toitures devront s'inscrire dans un volume en harmonie avec les constructions existantes.

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

Un éclairage zénithal pourra être autorisé.

Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au

volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur le tiers de celle de la toiture.

Les clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec leur environnement.

Les clôtures non végétales de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservés et entretenus.

Tout percement dans un mur en pierre présentant un intérêt patrimonial devra faire l'objet d'une déclaration de travaux

Les clôtures en limite séparative lorsqu'elles existent seront constituées d'un dispositif de claire-voie (grille, grillage, ...), à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton ou similaire à plus de 50 cm du sol. Toutefois, les clôtures pleines en bois sont autorisées.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

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

Les bâtiments d'exploitation agricole et leurs accès doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ces mesures paysagères consisteront notamment à planter de préférence des essences locales afin de relier « naturellement » la construction à son site d'accueil.

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

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Les Eléments Identifiés du Paysage figurant sur le plan, en application de l'article R421-23 h du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE II : ZONE NA

ZONE NA

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

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

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

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

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

Dans les marges de reculement

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

- les nouvelles constructions d'habitations,
- les parcs d'attraction, aires de jeux ou de sport ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules supérieures à 10 unités,
- les campings et les parcs résidentiels de loisirs,
- les activités sauf celles visées à l'article Na 2,
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux liés aux constructions autorisées ou à la réalisation de piscines privées (couvertes ou non).

ARTICLE NA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS SPECIALES

Dans les marges de reculement

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

- l'ensemble des constructions et installations ayant un rapport direct avec la vocation de la zone, en dehors d'un rayon de 100 m par rapport aux exploitations agricoles existantes,
 - les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes à la date d'approbation du PLU,
 - la construction d'une annexe au plus par unité foncière, sous réserve :
 - que leur surface n'excède pas 25 m² d'emprise au sol,
 - que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère,
 - que leur toit soit à double pente ou toit terrasse.
 - la construction d'extensions aux habitations existantes, sous réserve :
 - que leur surface n'excède pas 40 m² d'emprise au sol,
 - que leur hauteur soit inférieure à celle du volume principal,
 - que leur toit soit à double pente, sauf pour les vérandas.
 - les vérandas en extension d'habitations existantes,
 - les changements de destination des constructions existantes restent possibles lorsqu'elles présentent un intérêt patrimonial.
 - les affouillements et exhaussements nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que la construction des équipements techniques pour ces services.
 - Dispositions spécifiques pour les constructions se situant à proximité de constructions agricoles générant un périmètre de protection :
 - les changements de destination ne sont pas autorisés à l'intérieur de ces périmètres,
 - les extensions limitées de constructions existantes sont autorisées, sous réserve de ne pas avoir pour conséquence de rapprocher lesdites habitations des exploitations agricoles,
 - la construction d'annexes aux habitations existantes est autorisée, sous réserve de ne pas réduire la distance entre les bâtiments des tiers et ceux dépendant de l'activité agricole.
- Cette distance pourra être réduite, à titre exceptionnel, dès lors où la configuration des lieux ne permet pas de respecter les dispositions susvisées.
- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas,
 - la reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

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

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

2 - Voirie

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

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

3 - Réseaux divers

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

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

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

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

Voies piétonnes et autre emprises publiques

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

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

Les constructions devront respecter un retrait minimum de 15 m.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un autre alignement, en particulier dans les villages, l'implantation des constructions pourra être imposée avec un recul identique à celui de ces immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

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

Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à

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

Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

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

Câble des télécommunications

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

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

Par rapport aux limites (séparatives / latérales / fonds de parcelles) :

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.

Implantations différentes :

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

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

La hauteur des extensions ne devra pas excéder celle du volume auquel elles s'accolent.

Les extensions des constructions à vocation commerciale, artisanale... devront respecter une hauteur maximale de 7 m.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

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

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

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

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

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien, antérieur au milieu du 20^{ème} siècle, afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...). Les extensions de ces bâtiments doivent répondre aux mêmes prescriptions.

Façades et matériaux

Les extensions et les annexes des constructions principales devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Sont proscrites l'utilisation de la tôle ondulée, ou composés de tout autre type de matériaux en prenant l'apparence, ainsi que l'utilisation de plaques en fibrociment.

Les extensions en bois ou composées d'un bardage en bois sont autorisées, sous réserve d'être compatible avec l'aspect général du paysage.

Les annexes de la construction seront soit en bois naturel, soit de couleur foncée et devront s'intégrer à leur environnement.

Volumétrie

Les volumes seront simples et s'implanteront dans le même sens ou de manière orthogonale au volume existant.

Couvertures, toitures

Les toitures des constructions devront être réalisées soit en ardoise, en bac acier ou en zinc ou tout autre type de matériaux en prenant l'apparence.

Dans le cadre d'utilisation de capteurs solaires en toitures, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture.

Ouvertures, huisseries

Les ouvertures, dans leur ensemble, devront respecter les proportions de l'habitat traditionnel (hauteur supérieure à la largeur).

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti.

Clôtures

Les haies monotypes (thuyas, laurier palme, bois, conifères...) sont interdites à l'exception des haies vivantes tressées (osier, saules...). Elles devront être réalisées avec différentes essences locales.

Les plantations devront se faire en retrait de façon à ne pas déborder sur l'espace public (voir Code Civil).

Les clôtures de qualité, par exemple en pierre, revêtant un intérêt patrimonial, doivent être entretenues et conservées.

Tout percement dans une telle clôture devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Les clôtures donnant sur l'emprise publique seront constituées soit :

- d'une clôture végétale (haie vive) éventuellement doublée d'un grillage en retrait vers l'intérieur de la parcelle, la hauteur de l'ensemble n'excédant pas 2 m.
- d'un muret en pierres de pays maçonné, ou d'agglomération recouvert d'un enduit éventuellement doublé d'une haie vive, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximum de 2 m, sauf en cas de continuité.

Les clôtures donnant sur les limites latérales/séparatives seront constituées soit :

- d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage en retrait vers l'intérieur de la parcelle, la hauteur de l'ensemble n'excédant pas 2 m.
- de dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'accompagnement, le tout d'une hauteur maximum de 2 m.
- est proscrite l'utilisation de panneaux préfabriqués béton ou similaire à plus de 50 cm du sol.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant. Le projet doit développer une insertion paysagère de qualité, intégrant lesdits équipements dans leur site d'accueil.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

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

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

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

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Les Eléments Identifiés du Paysage figurant sur le plan, en application de l'article L.123-1 (7ème) du Code de l'Urbanisme, sont soumis au régime d'autorisation au titre des installations et travaux divers.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE III : ZONE NH

ZONE NH

La zone NH est une zone destinée à recevoir des constructions nouvelles dans le cadre de l'étoffement d'un hameau existant.

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

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

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

Dans les marges de reculement

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

- les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs,
- les constructions à usage agricole,
- les lotissements de toute nature et les constructions groupées à usage d'habitation,
- l'exploitation de carrières et de mines,
- les établissements industriels,
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- les affouillements et les exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions, de régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains ou à la réalisation de piscines privées (couvertes ou non).
- Dispositions spécifiques pour les constructions se situant à proximité de constructions agricoles générant un périmètre de protection :
 - les constructions nouvelles à l'intérieur de ces périmètres sont interdites,
 - les changements de destination ne sont pas autorisés à l'intérieur de ces périmètres.

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

Dans les marges de reculement

Sans objet.

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

- l'ensemble des constructions compatibles avec la vocation de la zone, en dehors d'un rayon de 100 m par rapport aux exploitations agricoles existantes,
 - les constructions à usage d'habitation,
 - la construction d'une annexe au plus par unité foncière, sous réserve :
 - que leur surface n'excède pas 25 m² d'emprise au sol,
 - que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère,
 - que leur toit soit à double pente ou toit terrasse.
 - la construction d'extensions aux habitations existantes, sous réserve :
 - que leur surface n'excède pas 40 m² d'emprise au sol,
 - que leur hauteur soit inférieure à celle du volume principal,
 - que leur toit soit à double pente, sauf pour les vérandas.
 - les vérandas en extension d'habitations existantes.
 - les affouillements et exhaussements nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que la construction des équipements techniques pour ces services.
 - Dispositions spécifiques pour les constructions se situant à proximité de constructions agricoles générant un périmètre de protection :
 - les extensions limitées de constructions existantes sont autorisées, sous réserve de ne pas avoir pour conséquence de rapprocher lesdites habitations des exploitations agricoles,
 - la construction d'annexes aux habitations existantes est autorisée, sous réserve de ne pas réduire la distance entre les bâtiments des tiers et ceux dépendant de l'activité agricole.
- Cette distance pourra être réduite, à titre exceptionnel, dès lors où la configuration des lieux ne permet pas de respecter les dispositions susvisées.
- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas,
 - la reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux,
 - les affouillements et exhaussements du sol quelles que soient leurs caractéristiques.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NH 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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

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

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

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

2 - Voirie

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

ARTICLE NH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

2.2 - Eaux pluviales :

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

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

3 - Réseaux divers

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

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

ARTICLE NH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions principales devront être implantées à 6 m au moins de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

Les extensions et les annexes des constructions principales devront être implantées avec un retrait minimum de 5 m ou dans le prolongement de la construction existante.

Voies piétonnes et autres emprises publiques

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

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, notamment dans les anciens villages, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Cependant des extensions de constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être imposées dans le cas de reconstruction après sinistre, pour des raisons de sécurité.

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

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

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

Réseau de transport de gaz

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toutes natures sont interdites sur une bande d'une largeur totale de 6 m répartie de part et d'autre de la canalisation suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité de la canalisation de gaz, tels que définis par le décret du 14 octobre 1991, est subordonnée à l'avis préalable de Gaz de France, région Ouest BP.1140 44024 Nantes Cedex 01.

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

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

Câble des télécommunications

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

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

Par rapport aux limites séparatives / latérales / fonds de parcelles :

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

Implantations différentes :

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

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière, sous réserve de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble du tissu bâti existant.

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

ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

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

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

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

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

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien, antérieur au milieu du 20^{ème} siècle, afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...). Les extensions de ces bâtiments doivent répondre aux mêmes prescriptions.

Façades et matériaux

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les extensions et les annexes des constructions principales devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Dans le cadre d'utilisation de capteurs solaires en façade, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture et ne pas donner l'impression d'éléments rapportés.

Sont proscrites l'utilisation de la tôle ondulée, ou de tout autre type de matériau en prenant l'apparence, ainsi que l'utilisation de plaques en fibrociment.

Les constructions en bois ou composées d'un bardage en bois sont autorisées, sous réserve d'être compatible avec l'aspect général du paysage.

Les matériaux destinés à recevoir un traitement (parpaing, brique creuse...) recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).

Les annexes de la construction seront soit en bois naturel, soit de couleur foncée et devront s'intégrer à leur environnement.

Volumétrie

Les volumes resteront simples, de base rectangulaire pour le volume principal auquel des volumes de moindre importance pourront s'adjoindre.

Couvertures, toitures

Les couvertures des constructions devront être réalisées en ardoise, en bac acier ou en zinc ou avec tout autre type de matériaux en prenant l'apparence et/ou la couleur.

Les constructions principales devront avoir une toiture :

- soit à pans,
- soit sous la forme de toitures terrasses partielles.

Dans le cadre d'utilisation de capteurs solaires en toitures, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture.

Ouvertures, huisseries

Les ouvertures, dans leur ensemble, devront respecter les proportions de l'habitat traditionnel.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti.

Clôtures

Les haies devront être réalisées avec différentes essences locales, en évitant les haies monotypes.

Les plantations devront se faire en retrait de façon à ne pas déborder sur l'espace public (voir Code Civil).

Les clôtures de qualité, par exemple en pierre, revêtant un intérêt patrimonial, doivent être entretenues et conservées.

Tout percement dans une telle clôture devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Les clôtures donnant sur l'emprise publique seront constituées soit :

- d'une clôture végétale (haie vive) éventuellement doublée d'un grillage en retrait vers l'intérieur de la parcelle, la hauteur de l'ensemble n'excédant pas 1.80 m.

- d'un muret en pierres de pays maçonné, ou d'agglomération recouvert d'un enduit, d'une hauteur maximum de 1.80 m, sauf en cas de continuité, éventuellement doublé d'une haie vive.

Les clôtures donnant sur les limites latérales/séparatives seront constituées soit :

- d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage en retrait vers l'intérieur de la parcelle, la hauteur de l'ensemble n'excédant pas 1.80 m.
- de dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'accompagnement, le tout d'une hauteur maximum de 1.80 m.
- est proscrite l'utilisation de panneaux préfabriqués béton ou similaire à plus de 50 cm du sol.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant. Le projet doit développer une insertion paysagère de qualité, intégrant lesdits équipements dans leur site d'accueil.

Equipements techniques

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

Ils ne pourront en aucun cas s'implanter sur la voie publique.

Antennes / paraboles

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

Elles peuvent être intégrées dans le jardin, ou dans un endroit non visible de l'espace public.

ARTICLE NH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

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

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

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

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Les Eléments Identifiés du Paysage figurant sur le plan, en application de l'article L.123-1 (7ème) du Code de l'Urbanisme, sont soumis au régime d'autorisation au titre des installations et travaux divers.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE IV : ZONE NPa

ZONE NPa

La zone NPa est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable, soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local.

A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

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

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

Dans les marges de reculement

Voir article 5 des dispositions générales.

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation à l'exception de celles prévues à l'article NPa 2.

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

Dans les marges de reculement

Voir article 5 des dispositions générales.

Dans l'ensemble de la zone :

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

- les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public,
- les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation de zones de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec), ou répondant à la création d'aires naturelles de stationnement,
- les installations et les équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité,

télécommunications...) dès lors que leur implantation dans la zone est rendue nécessaire par des contraintes techniques,

- les excavations susceptibles de contribuer à l'amélioration de la protection de la ressource en eau (ex : bassins de lagunage pour assainissement,...),
- les éoliennes destinées au pompage de l'eau.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES NPa 3 à NPa 5

Sans objet

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Sans objet.

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

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

Câble des télécommunications

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

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

ARTICLE NPa 9- EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE NPb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE NPa 11 - ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

Article non réglementé.

ARTICLE NPa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement doivent être insérées dans leur environnement et faire l'objet d'un traitement paysager.

Elles doivent répondre à la gestion de la fréquentation d'espaces naturels de loisirs.

Seuls les revêtements employant des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols sont autorisés dans la zone.

ARTICLE NPa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales et composées d'au moins 3 essences.

Le projet développera une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes et des espaces suffisants pour assurer leur conservation.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Les Eléments Identifiés du Paysage figurant sur le plan, en application de l'article L.123-1 (7ème) du Code de l'Urbanisme, sont soumis au régime d'autorisation au titre des installations et travaux divers.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPa 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE V : ZONE NPb

ZONE NPb

La zone NPb est un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent.

Le développement de l'activité agricole y est autorisé.

Le patrimoine communal construit identifié en Eléments Identifiés du Paysage sera soumis à permis de démolir, et pourra faire l'objet d'un changement de destination.

Tout travail sur ce bâti devra concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

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

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

- les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NPb 2.
- la création de nouveaux sièges d'exploitation et/ou sites de production.

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

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

Dans les marges de reculement

Voir article 5 des dispositions générales.

Sur l'ensemble de la zone :

- les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles dans la zone y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant,
- la création d'un logement de fonction est subordonnée à l'existence d'une activité agricole ; son implantation devra se faire dans un rayon de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles,
- les extensions y compris les vérandas des logements de fonction ne devront pas dépasser une surface de 40 m² d'emprise au sol,

- les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosses à lisier,) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers.

Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographiques, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions des bâtiments agricoles doivent être conçues de manière à ne pas réduire les inter distances inférieures ou égales à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et avec les zones constructibles définies au PLU (U, 1AU, 2AU).

En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit être situé à une distance supérieure ou égale à 100 m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation agricole.

Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographiques, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les inter distances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation, ainsi qu'avec ceux appartenant à des tiers.

- les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation,

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

- la reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux,

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

- les affouillements et exhaussements nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que la construction des équipements techniques pour ces services.

- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation de tiers à l'activité agricole dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, ne dépassant pas la hauteur du volume principal et ne s'étendant pas au delà d'une distance de 10 mètres du bâtiment d'origine.

Les constructions à usage d'habitation sont celles existantes, en termes de surface, d'emprise et d'enveloppe, à la date d'approbation du PLU.

- les annexes aux habitations existantes de tiers à l'activité agricole dans la limite de 25 m² d'emprise au sol, ne dépassant pas la hauteur de 2,50 m à l'égout du toit et ne s'étendant pas au delà d'une distance de 10 mètres du bâtiment d'origine.

- le changement de destination, sans extension, des bâtiments qualifiés d'intérêt patrimonial, d'une surface minimale de 20m pouvant devenir un bâtiment d'habitation considéré comme logement décent, peut être autorisé après avis conforme préalable de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites), s'il ne compromet

pas la qualité paysagère du site. Le changement de destination ne doit pas avoir pour conséquence de rapprocher lesdits bâtiments des exploitations agricoles.

- les extensions, annexes ou les changements de destination ne pourront être autorisés que s'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et maintiennent le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPb 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

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

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

2 - Voirie

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

ARTICLE NPb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

Il est possible de pourvoir à l'alimentation en eau par le biais de forages, conformément à la réglementation en vigueur dans le département et suivant autorisation préalable auprès des instances compétentes.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Seront déduits des installations individuelles susvisées, les bâtiments et installations agricoles répondant à leur propre système d'assainissement conformément au règlement en vigueur pour ces derniers (stabulations...).

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...).

3 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE NPb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

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

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 avec un retrait minimum de 6m.

Voies piétonnes et autres emprises publiques

Sans objet

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

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

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes déjà implantées entre l'alignement et la ligne de recul imposée pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être imposées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle.

Réseaux divers

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

Réseaux d'énergie électrique

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

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

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

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

Câble des télécommunications

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

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

Par rapport aux limites (séparatives / latérales / fonds de parcelles) :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 5 m.

Implantations différentes :

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

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE NPb 9- EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE NPb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments d'habitation et de leurs extensions mesurée à l'égout du toit ne pourra excéder 6 m dans le cadre d'un toit à double pan. Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur mesurée à l'acrotère ne pourra excéder 5 m.

Dans tous les autres cas, la hauteur maximale de la construction ne pourra excéder 6 m.

Il n'est pas fixé de hauteur particulière pour les bâtiments d'exploitation agricole.

ARTICLE NPb 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

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

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

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

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

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien répertorié afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

Façades : matériaux, enduits

Pour les constructions à usage d'habitation, sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Lorsque les murs ne sont pas construits avec les mêmes matériaux, ils doivent dans l'ensemble au moins s'harmoniser avec la façade principale.

Un bardage revêtant l'aspect bois devra être apposé sur les bâtiments d'activité agricole. Le cas échéant, l'ensemble du bâtiment pourra reposer sur un soubassement en enduit.

Sont proscrites l'utilisation de la tôle ondulée, ou composée de tout autre type de matériau en prenant l'apparence, ainsi que l'utilisation de plaques en fibrociment.

Couvertures, toitures

Les couvertures des constructions devront être réalisées en ardoise, en bac acier ou en zinc ou avec tout autre type de matériaux en prenant l'apparence et/ou la couleur.

Les constructions principales devront avoir une toiture :

- soit à pans,
- soit sous la forme de toitures terrasses partielles.

Dans le cadre d'utilisation de capteurs solaires en toitures, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture.

Ouvertures, huisseries

Les ouvertures, dans leur ensemble, devront respecter les proportions de l'habitat traditionnel.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti.

Clôtures

Les haies monotypes (thuyas, laurier palme, bois, conifères...) sont interdites à l'exception des haies vivantes tressées (osier, saules...). Elles devront être réalisées avec différentes essences locales.

Les plantations devront se faire en retrait de façon à ne pas déborder sur l'espace public (voir Code Civil).

Les clôtures de qualité, par exemple en pierre, revêtant un intérêt patrimonial, doivent être entretenues et conservées.

Tout percement dans une telle clôture devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Les clôtures donnant sur l'emprise publique seront constituées soit :

- d'une clôture végétale (haie vive) éventuellement doublée d'un grillage en retrait vers l'intérieur de la parcelle, la hauteur de l'ensemble n'excédant pas 1.80 m.
- d'un muret en pierres de pays maçonné, ou d'agglomération recouvert d'un enduit, d'une hauteur maximum de 1.80 m, sauf en cas de continuité, éventuellement doublé d'une haie vive.

Les clôtures donnant sur les limites latérales/séparatives seront constituées soit :

- d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage en retrait vers l'intérieur de la parcelle, la hauteur de l'ensemble n'excédant pas 2 m.
- de dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'accompagnement, le tout d'une hauteur maximum de 2 m.
- est proscrite l'utilisation de panneaux préfabriqués béton ou similaire à plus de 50 cm du sol.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant. Le projet doit développer une insertion paysagère de qualité, intégrant lesdits équipements dans leur site d'accueil.

Equipements techniques

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

Ils ne pourront en aucun cas s'implanter sur la voie publique.

Antennes / paraboles

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

Elles peuvent être intégrées dans le jardin, ou dans un endroit non visible de l'espace public.

ARTICLE NPb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE NPb 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

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

Les bâtiments d'exploitation agricole et leurs accès doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ces mesures paysagères consisteront notamment à planter de préférence des essences locales afin de relier « naturellement » la construction à son site d'accueil.

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

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Les Eléments Identifiés du Paysage figurant sur le plan, en application de l'article R421-23 h du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPb 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.
