



Élaboration du Plan local d'urbanisme de Saint-Malo-de-Beignon

4 – Règlement Écrit



Saint-Malo-de-Beignon
24 rue de la République
56380 Saint-Malo-de-Beignon
tel : 02 97 75 76 16

Assistant à maîtrise d'ouvrage :

Gérard Lejalé
gl.conseil@sfr.fr

PLU de Saint Malo de Beignon – Arrêté
le 18/12/2013 - Approuvé le



Atelier Ersilie

Atelier Ersilie

Ancienne École de la Telhaie 56380 Guer
tel : 02 97 22 18 44
contact@atelier-ersilie.fr



AVENUE

2 rue Saint-Guillaume 35000 Rennes
tel : 06 77 11 33 87
contact@avenue-architecture.fr

PLU de Saint Malo de Beignon – Arrêté le 18/12/2013 - Approuvé le **30/03/2015**

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Table des matières

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</u>	<u>3</u>
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u>	<u>11</u>
- <u>CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua.....</u>	<u>12</u>
- <u>CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Um.....</u>	<u>16</u>
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</u>	<u>18</u>
- <u>CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU.....</u>	<u>19</u>
- <u>CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU.....</u>	<u>23</u>
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</u>	<u>25</u>
- <u>CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A.....</u>	<u>26</u>
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....</u>	<u>31</u>
- <u>CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N.....</u>	<u>32</u>
- <u>CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NI.....</u>	<u>37</u>
- <u>CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nm.....</u>	<u>40</u>

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint-Malo de Beignon

2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 (à noter que le R 111-21 n'est pas applicable en ZPPAUP et en PSMV).

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

c - D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain,
- des zones interdites au stationnement des caravanes par arrêté préfectoral du,
- des zones interdites au stationnement des caravanes par arrêté municipal du,
- des zones interdites au camping par arrêté municipal du.....

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

a. Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

c. Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA), des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans les zones **agricoles** ou forestières, ne peuvent faire l'objet que d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la **CDCEA**.

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Y sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la CDCEA, des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la

sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

Les constructions existantes situées en dehors des STECAL et dans les zones **naturelles** ne peuvent faire l'objet que d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. ne peuvent faire l'objet que d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la **CDNPS**.

4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet **d'aucune dérogation**. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments,
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible),
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

5 - DEFINITIONS

a. Hauteur maximale

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

b. Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

c. Limites séparatives :

Limites d'un terrain qui ne sont pas contiguës avec celles d'une voie publique ou privée ou d'une emprise publique.

d. Dépendance :

Une dépendance est une construction détachée de la construction principale.

e. Emprise au sol

Elle relève de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

f. Coefficient d'occupation des sols

C'est le rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

g. Surface de plancher

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

h. Opération d'aménagement d'ensemble

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

6 - DENSITE

1) Emprise au sol :

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel) des éléments de modénature (décors en façade), tels que bandeaux et corniches et les simples débords de toiture) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles formant la propriété) intéressé par le projet de construction.

2) Coefficient d'occupation des sols

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

Article R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

3) Bâtiments détruits ou démolis (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

7 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes...

dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par :
« 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 cédex, tél. 02-99-84-59-00)".

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique : *articles L.523-1, L.523- 4, L.523-8, L.522-5, L.522-4, L.531-14 et R.523-1 à R.523-14 du Code du patrimoine, article L122-1 du Code de l'environnement, article L.322-3-1 du Code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment sont titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.*

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 : "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".

L'article R111-14 du code de l'urbanisme : "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".

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "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 322-3-1 du code pénal".

10 - ESPACES BOISES

- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

11 - CLOTURES

L'édification des clôtures :

- n'est soumise à aucune autorisation préalable au titre du code de l'urbanisme (s'il n'y a pas de protection liée au patrimoine bâti, ni éléments de paysage à préserver, ni délibération spécifique du conseil municipal),
- n'est soumise à déclaration préalable que dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), les périmètres de monument historique (MH), les sites classés ou en tant qu'élément de paysage à préserver.

12 - PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir n'est applicable que dans :

- les secteurs prévus au code de l'urbanisme.

13 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

La zone Uae est destinée principalement aux activités sportives, de loisirs et d'équipement d'intérêt collectif.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 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 de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs (si cette disposition est justifiée au rapport de présentation),
- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) préalablement à la construction principale.

En secteur Uae :

- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uae 2

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- toutes les constructions qui ne sont pas concernées par l'article Ua1,
- les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sous réserve que soient prises en compte les orientations d'aménagement.

En secteur Uae :

- les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs et d'équipement d'intérêt collectif,

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées

doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,

- les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles doivent être souterrains.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration et /ou de dispersion sont à privilégier. Les filière drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Concernant la construction principale :

- 50% minimum de la longueur de la façade (ou d'une façade, si construction le long de plusieurs voies ou emprises publiques) doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de l'emprise (d'une ou) des voies (publiques ou privées) et (ou) emprises publiques.
- L'implantation de la construction peut être autorisée ou imposée, pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, en limite de voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou dans le prolongement des constructions existantes.

Concernant les dépendances :

Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

En secteur Uae :

- Les constructions peuvent être implantées en limite comme en retrait.

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

Concernant la construction principale :

Les constructions principales doivent avoir une façade implantée :

- soit sur l'une des limites séparatives,
- soit entre 1m et 2m de l'une des limites séparatives.

L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Pour les constructions existantes, la réduction de la limite d'emprise pourra être autorisée pour la réalisation de dispositif d'isolation par l'extérieur.

Concernant les dépendances :

Elles doivent être implantées sur l'une des limites séparatives.

En secteur Uae :

- Les constructions peuvent être implantées en limite comme en retrait.

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

Sans objet.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère à partir du terrain naturel, est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	ACROTERE
Ua	9m	9,50m

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines existantes.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Um correspond à la partie construite et la périphérie proche du Camp Militaire de Coëtquidan.

ARTICLE Um 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations qui ne sont pas liées aux activités militaires ou qui ne sont pas d'intérêt public exceptés celle visées à l'article Um2.

ARTICLE Um 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admise les constructions, les installations et les dépôts nécessaires à l'utilisation de la zone militaire et les installations d'intérêt public.

ARTICLE Um 3 - VOIRIE ET ACCES

Sans objet.

ARTICLE Um 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE Um 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées en limite de l'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Toutefois, une implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait vis-à-vis des limites séparatives.

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

Sans objet

ARTICLE Um 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Um 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Um 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Sans objet

ARTICLE Um 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE Um 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE Um 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Um 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Um 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones 1 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que, soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 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 de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs (si cette disposition est justifiée au rapport de présentation),
- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) préalablement à la construction principale.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement sur la totalité **ou une partie du** secteur, garantissant les faisabilités techniques et la cohérence urbaine **de l'ensemble du secteur** et prenant en compte

les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage principal d'habitation (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective).
- Les constructions de commerces, services et artisanat,
- les équipements d'intérêt collectif.
- les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

- Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Electricité - téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

a. Eaux usées

Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système retenu doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

ARTICLE 1 AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Concernant la construction principale :

- 50% minimum de la longueur de la façade (ou d'une façade, si construction le long de plusieurs voies ou emprises publiques) doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de l'emprise (d'une ou) des voies (publiques ou privées) et (ou) emprises publiques.
- L'implantation de la construction peut être autorisée ou imposée, pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, en limite de voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou dans le prolongement des constructions existantes.

Concernant les dépendances :

Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

Concernant la construction principale :

Les constructions principales doivent avoir une façade implantée :

- soit sur l'une des limites séparatives,
- soit entre 1m et 2m de l'une des limites séparatives.

L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Pour les constructions existantes, la réduction de la limite d'emprise pourra être autorisée pour la réalisation de dispositif d'isolation par l'extérieur.

L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Pour les constructions existantes, la réduction de la limite d'emprise pourra être autorisée pour la réalisation de dispositif d'isolation par l'extérieur.

Concernant les dépendances :

Elles doivent être implantées sur l'une des limites séparatives.

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère à partir du terrain naturel, est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	ACROTERE
AU	9m	9,50m

- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE 1 AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 1 AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 1 AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Dans les zones d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones 2 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification, une révision ou une déclaration de projet valant mise en compatibilité.

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre 1^{er} du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de dépendance d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

ARTICLE 2 AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les extensions autorisées à l'article 2 AU 2 ne peuvent excéder la hauteur au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter. collectif n'est pas limitée.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Sans objet

ARTICLE 2 AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2 AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 2 AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 2 AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle délimite les parties du territoire affectées aux activités agricoles et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

(à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2) :

- toute construction, installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.

Ces interdictions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
 - et que l'implantation de la construction se fasse prioritairement à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.
- En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),
- L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation ni apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.
- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus
- Le local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des

bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²),

- les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique du règlement nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement,
- les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement,
- la réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement,
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement,
- les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone,
- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Tout bâtiments ou installations agricole devront respecter une marge de 100 mètres d'isolement par rapport aux limites U et AU ainsi qu'aux secteurs Nh, NI. Les extensions devront également se faire à l'opposé de ces zones.

II. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 50m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.
- A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :
 - d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

- l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.
- Les bâtiments étoilés identifiés au document graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination des bâtiments. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDCEA.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Toutefois dans ces marges de recul, pourront être autorisées la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

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

- Les constructions et installations agricoles doivent respecter une marge d'isolement de 100 m par rapport aux limites des zones U, AU, N ℓ et Nh. Les extensions ne devront pas contribuer à réduire la marge d'isolement existante par rapport aux limites des zones U, AU, N ℓ et Nh ou l'augmenter dans ces zones.
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, N ℓ et Nh proches.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent

être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des habitations, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère à partir du terrain naturel, est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	ACROTERE
A	9m	9,50m

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines existantes.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

**ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est destinée à être protégée, soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE Vilaine.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

- toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).

En secteur Na :

- les constructions, à usage d'habitation ou non, avec ou sans fondations, les lotissement, les comblement, les affouillement, les exhaussement de terrain et tout aménagement autre que ceux visés à l'article Na2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Na2,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

En secteur Nzh :

- les constructions, les extensions de construction existante, et les aménagements à l'exception des cas prévus à l'article N 2.
- les travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - création de plans d'eau,à l'exception des travaux d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur Na:

- les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une **extension** dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysage du site.
- les bâtiments étoilés, identifiés au document graphique, peuvent l'objet d'un **changement de destination** à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS.**
- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 50m² d'emprise au sol,
- A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances, sans création de logement nouveau, peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :
 - l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal.

En secteur Nzh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,

Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer :

- les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable,
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - b. Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

- Toutefois dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- De plus, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

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

L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Na :

- La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage, à l'égout ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- la hauteur maximale des dépendances ne peut excéder 6m.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteurs Na, l'application des dispositions de l'article Na2.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- La zone N^ℓ est destinée à accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

ARTICLE N^ℓ 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article N^ℓ 2,
- l'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,
- la construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé,
- l'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.

ARTICLE N^ℓ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :

- l'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...)
- l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- l'édification de constructions ou installations liées à l'exploitation d'un centre équestre (manège, boxes, sellerie...), ainsi que, en complément, les constructions permettant d'assurer l'accueil du public (restauration – hébergement) et un local de permanence nécessaire au fonctionnement de l'activité dans la limite de 35 m² de surface de plancher.
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

ARTICLE N^ℓ 3 - VOIRIE ET ACCES

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux

occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

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

ARTICLE N^o 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles doivent être souterrains.

ARTICLE N^o 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE N^o 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions admises doivent être implantées en limite ou à au moins 1 m de la limite d'emprise des voies.

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

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

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

Sans objet.

ARTICLE N^o 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE N^o 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère à partir du terrain naturel, est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	ACROTERE
NI	9m	9,50m

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines existantes.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE N^o 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions :

- Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE N^o 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE N^o 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE N^o 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE N^o 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE N^o 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- La zone Nm concerne la partie du Camp Militaire de Saint Cyr Coëtquidan non couverte par le zonage Um, de caractère essentiellement naturel.

ARTICLE Nm 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations ou activités qui ne sont pas d'utilité publique ou directement liées aux activités militaires.

ARTICLE Nm 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- sont admises les constructions intéressant la Défense Nationale et les installations d'utilité publique.

ARTICLE Nm 3 - VOIRIE ET ACCES

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE Nm 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles doivent être souterrains.

ARTICLE Nm 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions admises doivent être implantées en limite ou à au moins 1 m de la limite d'emprise des voies.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait vis-à-vis des limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE Nm 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Nm 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Nm 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions :

- Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE Nm 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE Nm 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE Nm 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Nm 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Nm 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.