

SAINT-ONEN-LA-CHAPELLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

<p style="text-align: center;">ARIA Environnement /Urbanisme/Conception/Aménagement Rue Robert Schuman - CS 56861 - 35768 SAINT-GREGOIRE cedex</p> <p style="text-align: center;">URBA2C Conseil aux Collectivités 6 rue des ateliers – 35260 CANCALE</p>	 
<p>Arrêté le : 31 juillet 2007</p> <p>Approuvé le : 19 juin 2008</p> <p>Modifié le : 7 juin 2010, 2 septembre 2014</p> <p>Révisé le : 7 juin 2010</p>	<p style="text-align: center;">Emission originale</p> <p style="text-align: center;">Date : Mars 2010</p>

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
NOTE LIMINAIRE.....	3
DISPOSITIONS GENERALES.....	10
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	19
ZONE UC.....	20
ZONE UE.....	29
ZONE UA.....	37
ZONE UL.....	47
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	54
ZONE 1AUE.....	55
ZONE 1AUA.....	63
ZONE 2AUE.....	66
ZONE 2AUA.....	68
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	70
ZONE A.....	71
ZONE NH.....	80
ZONE NP _a	88
ZONE NPL.....	91

NOTE LIMINAIRE

LE REGLEMENT DU P.L.U.

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

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

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

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

La section 3 définit les densités.

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

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

DEFINITIONS

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

Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net constructible par 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 :

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

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 m² 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.

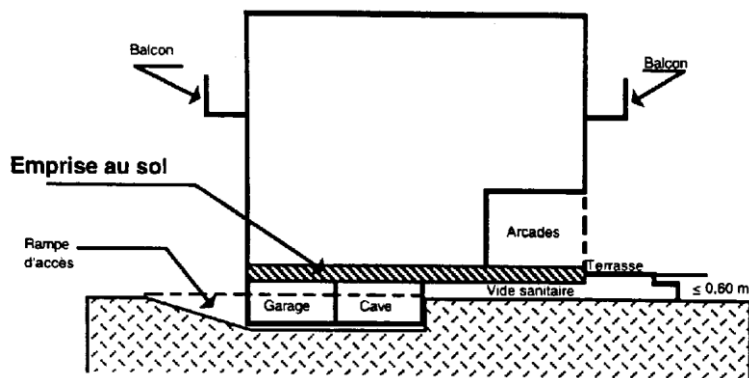
LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

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

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de 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.



LES 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.

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

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

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

L'emprise au sol est calculée globalement.

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

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

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

VOIES

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

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.

CONSTRUCTION

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.

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.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir le titre 7 du règlement.

ESPACE TAMPON

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

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.

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 urbains 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 ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement

OPERATIONS GROUPEES

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposée un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines,
- l'emprise au sol est calculée globalement
- le COS 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 ».

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 111-15 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 ceux-ci 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 : à 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 ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, 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.

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

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

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

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

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

3.3 - 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 consistances 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.

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'activité U.A, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UA.

Cette zone comprend un sous-secteur U.A.a, délimitée au plan par un tireté et repéré par l'indice UAa.

- La zone destinée aux équipements U.L, délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle UL.

Cette zone comprend une sous-zone U.L.s, destinée à l'accueil d'une école, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice ULs.

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.

Cette zone comprend une sous-zone 1.A.U.E.d destinée à être densifiée sous la forme de maisons en bandes ou accolées et délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 1AUEd.

- La zone d'extension à court terme 1.A.U.A, à vocation d'activités, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 1AUA.

Cette zone comprend une sous-zone 1.A.U.A.q, destinée à accueillir le développement du Parc d'Activités de Haute Bretagne (PAHB), délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 1AUAq.

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

- La zone d'extension ultérieure, à vocation d'activités, 2.A.U.A délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 2AUA.

Cette zone comprend une sous-zone 2.A.U.A.q, destinée à accueillir le développement du Parc d'Activités de Haute Bretagne (PAHB), à plus long terme et délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 1AUAq.

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

- La zone agricole strictement protégée A. délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice A.

- La zone naturelle de hameau N.H délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NH.

- La zone de protection des sites et milieux exceptionnels N.P.a délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NP.a.

- La zone naturelle de loisirs N.P.L délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle NPL.

Les plans comportent en surcharge :

- les espaces boisés classés et les éléments 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 (départementales et 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. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone, de l'ordre de 10%.

ARTICLE 5 - MARGES DE RECULEMENT

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

Les marges de recul sont généralisées en dehors des zones agglomérées au sens du Code de la route.

Sont interdites dans les marges de recul départemental portées aux plans toutes constructions nouvelles, y compris les bâtiments annexes isolés, en dehors des espaces urbanisés de la commune.

a) Y sont autorisés :

- les constructions aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations services, aire de repos...),
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation),
- les réseaux d'intérêt public et leur support,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans décroché vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles.

Sont concernées par ces prescriptions :

- la RD 59 (y compris la portion au nord du territoire communal)
 - Recul de 25 m pour tout usage hors habitation
 - Recul de 35 m pour les habitations ;
- la RD 125 :
 - Recul de 25 m pour tout usage hors habitation
 - Recul de 50 m pour les habitations.

2 - De plus, conformément à la « loi Barnier » (article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme), dans les marges de reculement portées le long de la RN 164, classée route à grande

circulation, en dehors des parties urbanisées telles que définies par les plans, sont interdits, à l'exclusion des constructions et installations citées en b), les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes.
Cette marge de reculement est de 100 mètres.

b) Sont autorisés dans cette marge de recul :

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

Cette marge de recul a été respectivement ramenée à 45 m et 35 m pour la frange sud de la zone de la Banquette, le long de laquelle passe la RN 164, conformément à l'article L.111-1 4° du Code de l'urbanisme.

Elle a été respectivement rapportée à 50 m lors d'une autre étude, pour la zone de Kermené.

ARTICLE 6 - RAPPELS

1 - Les 3 permis :

Il existe désormais 3 autorisations distinctes :

Article L421-1 : 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 L421-2 : 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 L421-3 : 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 L421-4 : 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 / défrichage :

Espace 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 reçus des aides publiques.

4 - Autres travaux :

Éléments 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'éléments 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 e) 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.

5 - 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.

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

L'arrêté préfectoral du 05 octobre 2001, pris en application de la loi n° 92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, a défini et classé les secteurs affectés par le bruit. La RN 164 a été classée en voie bruyante de type 2. Un secteur de 125 mètres de part et d'autre de la voie a été défini comme affecté par le bruit.

Les établissements de soins, les établissements d'enseignement, les logements et les bureaux devront respecter les normes d'isolement acoustique.

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

Sans que cela soit sanctionné par le permis de construire, le constructeur doit se conformer aux normes d'isolement acoustique dans le cadre du Code de la construction.

7 - Les exploitations agricoles

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

Les constructions agricoles (nouvelles exploitations agricoles, siège d'exploitation) sont interdites dans un périmètre de 300 mètres autour des zones U et AU figurant aux plans graphiques.

8 - 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, même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence des zones humides, notamment les déblais, les remblais, les drainages et d'une manière générale tout affouillement, exhaussement du sol ou construction.

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).

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel du centre-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.

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.

Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20ème siècle et de qualité (constructions en pierre ou en terre) ou répertorié par une trame spécifique en tant qu'Eléments Identifié du Paysage, est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux de sa période de construction,**
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.**

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

Sont interdits :

Dans les marges de reculement

Sans objet.

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 ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale ;
- l'implantation de plus d'une annexe par unité foncière.

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

Sont admis :

Dans les marges de reculement

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

- les constructions ayant un rapport direct avec la vocation de la zone :
 - les constructions à usage de commerce et de services,
 - les constructions à usage d'habitation ;
- la restauration, la construction d'annexes et d'extensions aux habitations existantes ;
- la restauration, l'aménagement et les extensions d'activités existantes ;
- les vérandas attenantes aux habitations existantes ;
- Les constructions ou aménagement ayant fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé ;
- 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.

ARTICLE UC 3 - ACCES - VOIRIE

1 - Accès

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

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

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

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

2 - Voirie

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

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

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 5 constructions, cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

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

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition

d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

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

2.2 - Eaux pluviales

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

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

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

3 - Réseaux divers

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

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

ARTICLE 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.

ARTICLE UC 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 à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, ou avec un retrait minimum de 5 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 avec un retrait minimum de 5 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 cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

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

Réseaux d'énergie électrique

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

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 conducteur 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'immeuble 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 UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - 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.

L'implantation de bâtiments annexes, d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 m est autorisée en limite séparative.

2 - Implantations différentes

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

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

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

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

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 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 UC 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant 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 sur les plans graphiques (éléments identifiés du paysage) 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

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, terre) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les extensions et les annexes des constructions principales devront nécessairement s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés. Une attention particulière sera portée sur leur insertion dans l'environnement. L'utilisation de matériaux de récupération est interdite.

Les couleurs vives pour les enduits sont proscrites.

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

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

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.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Bâtiments à caractère patrimonial

Les travaux à réaliser sur le bâti d'intérêt patrimonial devront prendre les données d'origine en matière d'architecture, de matériau et de mise en forme.

Couvertures, toitures

Les toitures à pente, sauf vérandas, devront être de couleur sombre.

Des dispositifs de production d'énergie solaire peuvent être intégrés ou apposés sur les toitures existantes.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que pour les annexes et/ou les extensions.

Clôtures

Les clôtures donnant sur l'emprise publique ou en limite séparative seront constituées :

- soit d'une haie vive n'excédant pas 1,40 m,
- soit d'un dispositif de claire-voie, doublé d'une haie d'accompagnement, le tout n'excédant pas 1,40 m,
- soit d'un mur bahut ou d'un mur en moellons n'excédant pas 80 cm.

Ils pourront être surmontés d'un dispositif de claire-voie, le tout n'excédant pas 1,40 m.

Les clôtures en limite séparative ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées d'un dispositif de claire-voie (grille, grillage...) doublée ou non d'une haie

végétale à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton. Les seules clôtures pleines autorisées sont les murs enduits ou recouverts de pierre de pays ou de bois.

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

Les ouvertures devront se faire vers le domaine public.

Equipements techniques

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

Antennes, paraboles

Les antennes et les paraboles doivent être intégrées de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies et espaces publics.

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 UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les places doivent être au nombre de 2 par logement (garage compris).

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

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.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en :

- réalisant les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres,
- acquérant les places nécessaires dans un parc privé situé dans le même rayon de 300 mètres,
- concédant les places manquantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une longue durée (au moins 15 ans).

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation.

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

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.

Une attention particulière sera portée pour l'ensemble de aires de stationnement qu'elles soient publiques ou privées.

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

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement constituant l'extension de l'agglomération, où les constructions sont en grande partie implantées en ordre discontinu avec une densité moyenne.

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.

L'objectif du présent règlement est de permettre une urbanisation cohérente des secteurs encore non urbanisés avec le bâti existant.

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 ;
- les activités générant des nuisances, incompatibles avec l'habitat ;
- les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs ;
- les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- 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.

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

Sont admis :

Dans les marges de reculement

Sans Objet.

Sur l'ensemble de la zone :

- les constructions ayant un rapport direct avec la vocation de la zone :
 - les constructions à usage de commerce et de service
 - les constructions à usage d'habitation ;
- la restauration, la construction d'annexes et d'extensions aux habitations existantes ;
- la restauration, l'aménagement et les extensions d'activités existantes ;
- les vérandas attenantes aux habitations existantes ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne provoquent pas des nuisances inacceptables pour le voisinage ;
- 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.

ARTICLE UE 3 - ACCES - VOIRIE

1 - Accès

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

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

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

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

2 - Voirie

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

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

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 5 constructions cet aménagement n'est pas exigé.

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.

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

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

2.2 - Eaux pluviales

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

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

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

3 - Réseaux divers

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

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

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

Voies piétonnes et autres emprises publiques

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

Autres emprises publiques (parcs...)

- Les constructions pourront s'implanter en limite ou en retrait minimum de 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, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

Réseaux d'énergie électrique

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

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension \geq 63KV), devront respecter les distances de sécurité au regard

des conducteur 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'immeuble 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 (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 mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m.

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

L'implantation de bâtiments annexes, d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 m est autorisée en limite séparative.

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, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

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

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

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 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 UE 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant 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 sur les plans graphiques (éléments identifiés du paysage) 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

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.

Les couleurs vives pour les enduits sont proscrites.

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

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

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 à pente, sauf vérandas, devront être de couleur sombre.
Des dispositifs de production d'énergie solaire peuvent être intégrés ou apposés sur les toitures existantes.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Clôtures

Les clôtures donnant sur l'emprise publique ou en limite séparative seront constituées :

- soit d'une haie vive n'excédant pas 1,40 m,
- soit d'un dispositif de claire-voie, doublé d'une haie d'accompagnement, le tout n'excédant pas 1,40 m,
- soit d'un mur bahut ou d'un mur en moellons n'excédant pas 80 cm.

Ils pourront être surmontés d'un dispositif de claire-voie, le tout n'excédant pas 1,40 m.

Les clôtures en limite séparative :

Elles ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées d'un dispositif de claire-voie (grille, grillage...) doublée ou non d'une haie végétale à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton. Les seules clôtures pleines autorisées sont les murs enduits ou recouverts de pierre de pays ou de bois.

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

Les ouvertures devront se faire vers le domaine public.

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 UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les places doivent être au nombre de 2 par logement (garage compris).

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

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie publique

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

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Rappels

- Conformément à l'article R.421-23 h), les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du paysage, identifié en application du 7^o de l'article L. 123-1, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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.

Une attention particulière sera portée pour l'ensemble de aires de stationnement qu'elles soient publiques ou privées.

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

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UA

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

Elle comprend des sous-secteurs UAq correspondant au Parc d'Activités de Haute Bretagne (PAHB) et UAa correspondant à une zone d'activités au nord du bourg, répondant à des règles spécifiques.

Pour certains articles, le secteur UAq correspondant à la zone de « la Banquette » répondra à des prescriptions particulières par rapport aux autres sous-secteurs UAq.

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

Dans les marges de reculemment

Sont interdites dans les marges de recul départemental portées aux plans le long de la RD 125 :

- toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés, à l'exception des constructions, installations et aménagements visés à l'article UA2.

Ce recul est de : - 25 m pour tout usage hors habitation

- 50 m pour les habitations

Sont interdites, dans la marge de recul dite « Loi Barnier » (article L111-1-4 du Code de l'urbanisme) portées aux plans le long de la RN 164, les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes, à l'exclusion des constructions autorisées à l'article UA2.

Cette marge de reculemment est de 100 mètres de part et d'autre de l'axe, à l'exclusion :

- du long de la frange nord de la zone de Kermené où elle est respectivement de 50m,

- du long de la frange sud de la Banquette où elle est respectivement de 35 et 45m (Cf. étude Loi Barnier sur ce secteur).

Sur l'ensemble de la zone :

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

- les constructions liées à l'activité agricole ;

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

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

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

Dans les marges de reculement

Sont autorisés dans les marges de recul départemental portées aux plans le long de la RD 125 :

- les constructions aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations services, aire de repos...),
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation),
- les réseaux d'intérêt public et leur support,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans décroché vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles.

Sont autorisés dans la marge de recul dite « Loi Barnier » (article L111-1-4 du Code de l'urbanisme) portées aux plans le long de la RN 164 :

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

Sur l'ensemble de la zone :

- d'une manière générale, les constructions et installations ayant un rapport direct avec la vocation de la zone ;
- les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerce...) ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, s'ils s'intègrent à l'environnement ;
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements et qu'elles soient intégrées ou reliées architecturalement aux bâtiments d'activités ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés :
 - aux constructions et activités autorisées, ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant ;
 - à la défense incendie ;
 - à la régulation des eaux pluviales ;

- les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;
- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas ;
- la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

Protections, risques et nuisances

Nuisances sonores des infrastructures terrestres :

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 3 - ACCES - VOIRIE

1 - Accès

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

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

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

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

2 - Voirie

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

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

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

Dans les secteurs UAq

Il est obligatoire de se raccorder sur les réseaux Eaux Usées collectifs.

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...).

Dans les secteurs UAq

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

3 - Réseaux divers

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

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

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

Sauf dispositions spéciales figurées au plan, les constructions devront être implantées à 5 m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie routière privée.

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.

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.

Dans les secteurs UAq

- Pour le secteur de la Banquette, Les constructions devront être implantées à 5 m au moins de l'alignement des voies publiques et espaces publics tout en s'inscrivant dans la zone constructible portée au plan « Orientations d'aménagement ».

Le long de la RN 164 :

Les façades de bâtiments devront être implantées à 45 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

Le long de la bretelle de sortie de la RN164, de la RD 125, de la RD 59 les façades de bâtiments devront être implantées à 35 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

Le long du chemin formant limite de zone à l'est du secteur de la Banquette les façades de bâtiments devront être implantées à 15 m minimum par rapport à l'axe du chemin.

Les bâtiments et les parties de bâtiment faisant face aux routes nationales et départementales qui ceinturent le site seront implantés parallèlement à ces voies et traités en façade.

- Pour les autres secteurs UAq (hors secteur de la Banquette) : Cf. article 5 des dispositions générales.

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

1 - 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 mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 5 m.

2- Implantations différentes

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

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

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

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

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

Dans les secteurs UAq :

Une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments en vis-à-vis avec un minimum de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus afin de permettre l'entretien du sol et des constructions ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

Dans les secteurs UAq :

L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 60% de la surface du terrain.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale

Le point le plus haut de toute construction ne pourra excéder une hauteur de 11 m à partir du terrain naturel calculé au centre de la construction. Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations telles que cheminées, grues, antennes, extractions diverses...

Dans tous les cas, la hauteur des appendices ne pourra excéder 12 m à partir du terrain naturel.

En zone UAa uniquement

Le point le plus haut de toute construction ne pourra excéder 22 m à partir du terrain naturel calculé au centre de la construction. Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations telles que cheminées, grues, antennes, extractions diverses ...

Cette règle s'applique uniquement à toute construction implantée au-delà de 100 mètres de l'axe de la voie.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant 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.

Façades, matériaux

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et les clôtures.

Ils seront sobres et traités de manière neutre, en harmonie avec l'environnement naturel et construit à savoir :

Les façades devront être réalisées soit en enduit, soit en pierre, soit en bardage.

La façade principale (donnant sur la voie publique) peut faire l'objet d'un traitement d'ensemble particulier et différent des façades secondaires, traitées de façon plus sobre. L'entrée du bâtiment peut également être mise en valeur par des jeux de volumes différents (avancée, mise en place de auvent, utilisation de matériaux différents...).

Les pignons seront traités avec la même attention que les façades principales.

Les extensions de bâtiments posséderont un même traitement qui devra être en harmonie avec les façades existantes (pas de multiplication des traitements et de matériaux).

Couvertures, toitures

Les toitures (terrasse ou non) devront parfaitement s'intégrer au paysage. Leur teinte devra s'harmoniser avec celui-ci.

Les aires de stockage

Depuis les voiries publiques que sont la RN 164, la RN 164 bis, la voie communale N°4, la RD 125, aucune vue ne sera possible sur les aires de stockage, sauf lorsqu'un terrain se trouve à l'angle d'une intersection entre 2 de ces axes.

Elles devront en outre faire l'objet d'un paysagement (écran minéral et/ou végétal).

Les volumes et percements

Les ouvertures groupées «en bandeau» sont à privilégier de manière verticale et horizontale en fonction de la proportion du bâti et de façon à rythmer les façades de manière harmonieuse.

Clôtures

Elles sont composées :

- d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage composé de panneaux de treillis soudés d'une hauteur maximale de 2 m de couleur sombre verte, noire ou gris anthracite.
- d'un grillage composé de panneaux de treillis soudés d'une hauteur maximale de 2 m de couleur sombre verte, noire ou gris anthracite.

L'utilisation de poteaux et plaques béton est formellement interdite.

Les clôtures opaques sont à proscrire.

Les portails et portillons devront être en harmonie avec les clôtures existantes.

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.

Dans les secteurs UAq :

En sus des dispositions de l'article UA 11, s'imposent les dispositions suivantes :

Les constructions d'une seule volumétrie seront interdites. Les façades commerciales devront s'intégrer à l'architecture du bâtiment et ne pas déstabiliser l'architecture globale de celui-ci.

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et les peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Un matériau naturel sera obligatoirement employé (pierre, bois, ardoise...) et de façon significative en terme de pourcentage ou en terme de cohérence architecturale.

Pour les couvertures, l'emploi de matériaux brillants est interdit. La teinte des toitures sera d'un ton mat, couleur ardoise ou terre.

Les bardages, bacs acier, étanchéité de faible pente doivent être masqués à la vue par un acrotère ou un dispositif similaire.

Les enseignes sur toiture sont interdites. Apposées au sol, elles ne pourront dépasser 3 mètres par rapport au terrain naturel.

Les enseignes ne pourront dépasser 10m².

Les clôtures sont composées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage constitué de panneaux de treillis soudés d'une hauteur maximale de 2 m de couleur sombre verte, noire ou gris anthracite. Les portails et portillons peuvent être fixés sur un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m. Il sera revêtu au moins en partie par les matériaux naturels utilisés pour la construction. La plaque de la société aura des dimensions limitées à 150x75 cm.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Rappels

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

Toute coupe ou abattage d'arbres en espaces boisés classés doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 g) du Code de l'urbanisme.

- Conformément à l'article R.421-23 h), les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du paysage, identifié en application du 7^o de l'article L. 123-1, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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

Des plantations d'arbres de haute tige seront imposées lors de la réalisation d'un lotissement ou de l'implantation de bâtiments à usage d'activité avec un minimum de un arbre par tranche de 400 m² de terrain non construit.

Dans les secteurs UAq :

Dans la marge de recul des constructions dédiée aux espaces verts, des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales devront être réalisées selon les indications graphiques.

Les chênes pédonculés et les châtaigniers devront dominer en nombre les autres essences.

La plantation de certaines essences est proscrite. Il s'agit :

- du laurier palme (*Prunus Laurocerasus*)
- des conifères (*cupressus*, thuyas, *chamaecyparis* et *Cupressocyparis*)

Les espaces verts des lots devront obligatoirement comporter des plantations d'arbres tiges à raison d'une unité par 200 m² de terrain et des arbustes de haie bocagère à raison de trois unités par 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement de manutention ainsi que les aires de stockage de matériaux et de déchets devront faire l'objet également de soins particuliers en matière d'intégration paysagère.

Stationnement

La réalisation de places de stationnement pour véhicules légers et poids lourds implique obligatoirement la plantation d'arbres de hautes tiges, disposés sur la parcelle :

- pour les VL, la proportion est de un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement,
- pour les PL, un arbre de haute-tige pour 2 places de stationnement.

Des aires de stationnement pourront être réalisées dans la marge de recul des constructions par rapport à la limite extérieure de la zone. Elles seront alors compartimentées et ourlées d'une végétation arbustive ou buissonnante, afin de mieux les intégrer au paysage.

Stockage (matériaux et déchets)

Aucune aire de stockage ne pourra être implantée dans la marge de recul, y compris les marges de recul dédiées dédiée aux espaces verts inscrite au plan « orientations d'aménagement ». La hauteur maximale de stockage est limitée à 2 mètres pour les déchets et à 3 mètres pour les matériaux. Ces aires seront masquées par un écran végétal ou minéral sur une hauteur de 2 mètres ou 3 mètres selon la nature du stockage.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UL

La zone UL est une zone urbaine équipée, ou en voie d'équipement, destinée à accueillir des équipements publics, sportifs, de plein air, de loisirs, culturels, éducatifs, ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

Elle comprend un sous secteur ULs destiné à accueillir des constructions et installations de type scolaire.

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

Dans les marges de reculement

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

- l'ensemble des constructions et occupations du sol de toute nature sauf celles énoncées à l'article 2,
- les campings et de caravanage.

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

Sont admis :

Dans les marges de reculement

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

- les constructions et installations ayant un rapport direct avec la vocation de la zone :
Les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires au fonctionnement des activités sportives, de loisirs, culturelles, scolaires.
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,

- les aires de stationnement, intégrées dans le paysage,
- Sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement et leur intégration au site, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou équipements 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 ou l'ouverture au public de ces espaces naturels,
- l'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone,
- les 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.

Dans la zone ULs :

- les constructions et installations liées au service scolaire et celles qui sont nécessaires à son bon fonctionnement (garderie, cantine...).

ARTICLE UL 3 - ACCES - 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 UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

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

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

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

2.2 - Eaux pluviales

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

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

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

3 - Réseaux divers

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

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

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 10m.

Voies piétonnes et autres emprises publiques

Les constructions pourront s'implanter avec un retrait minimum de 6 m.

Rivière, ruisseau, points d'eau, pièces d'eau

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 15 m.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

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

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

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

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, 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 63KV), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF-RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

Réseau de transport de gaz

Les constructions d'immeuble 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 UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 5m.

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.

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

Entre deux constructions non contiguës, il est exigé une distance minimum de 10m.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

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

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

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

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

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

En cas de construction sur sous-sol semi-enterré, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 80 cm.

Façades, matériaux

Les façades des constructions, ainsi que celles de leurs extensions et de leurs annexes devront être réalisées, au choix, avec les matériaux suivants :

- bardage en bois,
- bardage métallique avec une tonalité dominante de gris clair
- enduit.

Pour le secteur ULs

L'enduit utilisé devra prendre une couleur de ton terre pour l'ensemble des constructions. L'utilisation de la pierre naturelle est imposée à hauteur de 20% de la façade principale.

Couvertures, toitures

Les toitures à pente, sauf vérandas, devront être de couleur sombre.

Des dispositifs de production d'énergie solaire peuvent être intégrés ou apposés sur les toitures existantes.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Portails, portillons

Les portails et portillons devront rester en harmonie avec les clôtures et le paysage environnant.

Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec leur environnement et être réalisées :

- soit sous la forme de grillage ou de treillis soudés de bonne qualité et de couleur verte d'une hauteur n'excédant 2 m, doublé d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit sous la forme d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit en bois d'une hauteur maximale de 1,50m.

Pour le secteur ULs

Les clôtures donnant sur l'emprise publique devront être réalisées avec un mur bahut ou un mur moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'un dispositif de claire-voie en treillis soudé, le tout n'excédant pas 2 m.

Les clôtures en limite séparative se feront sous la forme de grillage ou de treillis soudés de bonne qualité d'une hauteur n'excédant pas 2 m, doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

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 UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Rappels

Conformément à l'article R.421-23 h), les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du paysage, identifié en application du 7^o de l'article L. 123-1, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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 surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés.

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

Un arbre de haut jet devra être planté pour 10 places de stationnement.

Une superficie minimale de 15 % d'espaces verts devra être prévue par rapport à la surface de la parcelle.

ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUE

La zone 1AUE est une zone naturelle équipée en pourtour où est prévue 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.

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation par la commune 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.

En outre, Les constructions et les opérations admises doivent respecter les éventuelles orientations d'aménagement, ainsi que les présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les sous-zones 1AUEd1 et 1AUEd2 correspondent à des secteurs du bourg, dans lesquels pourra prendre place une typologie de logements plus dense.

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 :

- l'ensemble des constructions et installations qui ne sont pas visées à l'article 1AUE 2.

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 :
- toute opération d'aménagement à vocation d'habitat,
- la restauration, l'aménagement et l'extension des habitations existantes,
- les extensions dans la limite de 40 m² de SHON,
- les annexes dans la limite de 40 m² de SHOB,
- les vérandas en extensions d'habitations existantes,
- les aires de stationnements ouvertes au public,
- les constructions ou aménagement ayant fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé,
- 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,
- 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 et 1AUEd devront être urbanisés en une seule opération (lotissements ou permis groupés).

Dans le secteur 1AUEd

Afin de répondre aux objectifs propres de la zones, les constructions prendront la forme, soit de « maisons mitoyennes » ou dites « accolées », soit de maisons dites « en bande ». Dans l'hypothèse d'une construction collective dite « en bande », la SHON minimale créée devra être de 500 m².

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 à 14.

ARTICLE 1AUE 3 - ACCES - VOIRIE

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

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

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

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

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.

Dans les secteurs 1AUE, la réalisation d'un bassin tampon à sec intégré à l'espace vert commun de l'opération est imposée.

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.

Toutefois l'emprise de chaque lot ne pourra dépasser 600 m².

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 devront être implantées à 3 m au moins de l'alignement, sauf pour les parties correspondant au garage ou aux zones de stationnement couverte où le recul imposé est de 5 m.

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 mètres.

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

Réseaux d'énergie électrique

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

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

Réseau de transport de gaz

Les constructions d'immeuble 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

Par rapport aux limites latérales, à l'intérieur des emprises constructibles

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, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Par rapport aux fonds de parcelle

Lorsque les constructions ne jouxtent pas le fond de parcelle, 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, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est fixée.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur des constructions

La hauteur maximum à l'égout du toit des constructions sera de 7 m (R+C) par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximum à l'acrotère est de 6 m.

Hauteur des annexes

Les constructions d'annexes, détachées de la construction principale sont autorisées, et auront une hauteur totale ne dépassant pas 3,50 m.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant 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.

Façades, 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.

Toutes les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que la construction principale et en harmonie de matériaux et de couleur.

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

Les constructions annexes seront traitées avec le même soin que la construction principale, soit en utilisant les mêmes matériaux, soit en bois naturel lasuré ou vernis et recouvert d'ardoises.

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

Couvertures, toitures

Les toitures à pente, sauf vérandas, devront être de couleur sombre.
Des dispositifs de production d'énergie solaire peuvent être intégrés ou apposés sur les toitures existantes.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Clôtures

Les clôtures éventuelles donnant sur l'emprise publique ou en limite séparative seront constituées : - soit d'une haie vive n'excédant pas 1,60 m
- soit d'un dispositif de claire-voie, doublé d'une haie d'accompagnement, le tout n'excédant pas 1,60 m.

Les murs bahut ou moellons sont autorisés pour les clôtures donnant sur la voirie, soit seuls éventuellement doublés d'une haie d'accompagnement, soit surmonté d'un dispositif de claire-voie, le tout n'excédant pas 1,60 m.
Toutefois, le mur ne pourra pas excéder 0,50 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.

En cas de construction sur sous-sol semi-enterré, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 60 cm.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé 2 places de stationnement non closes contiguës sur le terrain de la construction. Le ou les garages ou aires de stationnement couvertes ne sont pas inclus dans ce décompte.

Dans le secteur 1AUEd :

Il est exigé 1 seule place de stationnement non close contiguës sur le terrain de la construction.
L'aménageur doit en revanche prévoir au moins une aire de stationnement collective dans la zone 1AUEd.

En cas d'exercice d'une profession libérale, le pétitionnaire devra réaliser les places de stationnement nécessaires à son activité, à savoir une place supplémentaire par rapport aux places ci-dessus pour 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette affectée à son activité.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Rappels

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

Toute coupe ou abattage d'arbres en espaces boisés classés doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 g) du Code de l'urbanisme.

- Conformément à l'article R.421-23 h), les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du paysage, identifié en application du 7^o de l'article L. 123-1, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Le 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 constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 30% par rapport à la surface de la parcelle.

Cette prescription n'est pas applicable dans le secteur 1AUEd.

Des plantations d'arbres de haute tige seront imposées lors de la réalisation d'un lotissement ou de l'implantation de bâtiments d'activité.

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

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

ZONE 1AUA

La zone 1AUA est une zone naturelle équipée en pourtour où est prévue à court terme l'implantation de zones d'activités, ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Doivent y trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, services ...) qui compte tenu de leur nature ou de leur importance ne peuvent être admises au sein des zones d'habitation.

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

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

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

Elle comprend des sous-secteurs 1AUAq correspondant aux futures extensions du Parc d'Activités de Haute Bretagne (PAHB), répondant à des règles spécifiques.

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

Dans les marges de reculement

Sont interdites dans les marges de recul départemental portées aux plans le long de la RD 125 et de la RD 59 :

- toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés, à l'exception des constructions, installations et aménagements visés à l'article 1AUA2.

Pour la RD 125, ce recul est de : - 25 m pour tout usage hors habitation
- 50 m pour les habitations

- Pour la RD 59 (y compris la portion au nord du territoire communal), ce recul est de :
- 25 m pour tout usage hors habitation
- 35 m pour les habitations

Sont interdites dans la marge de recul dite « Loi Barnier » (article L111-1-4 du Code de l'urbanisme) portées aux plans le long de la RN 164 :

- les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes, à l'exclusion des constructions autorisées à l'article 1AUA2.

Cette marge de reculement est de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 164.

Cette marge de recul est reportée à 35m et 45m pour le secteur de la Banquette (Cf. étude Loi Barnier sur ce secteur).

Sur l'ensemble de la zone :

- l'ensemble des constructions et installations qui ne sont pas visées à l'article 1AUA 2 et n'ayant pas de rapport avec la vocation de la zone,

- les constructions liées à l'activité agricole,

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 1AUA2,

- les campings, les résidences mobiles ou habitations légères de loisirs,

- le stationnement des caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée,

- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.

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

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

Dans les marges de reculement

Sont autorisés dans les marges de recul départemental portées aux plans le long de la RD 125 et de la RD 59 :

- les constructions aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations services, aire de repos...)

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)

- les réseaux d'intérêt public et leur support

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

Sont autorisés dans la marge de recul dite « Loi Barnier » (article L111-1-4 du Code de l'urbanisme) portées aux plans le long de la RN 164 :

- les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- les bâtiments d'exploitation agricole

- les réseaux d'intérêt public.

Sur l'ensemble de la zone :

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

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

- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, s'ils s'intègrent à l'environnement,
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements et qu'elles soient intégrées ou reliées architecturalement aux bâtiments d'activités,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, s'ils s'intègrent à l'environnement.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés
 - aux constructions et activités autorisées, ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant ;
 - à la défense incendie ;
 - à la régulation des eaux pluviales.
- les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas,
- la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations.

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 à 14 :

Les opérations d'ensemble sont encouragées dans le secteur 1AUA.

Protections, risques et nuisances

Nuisances sonores des infrastructures terrestres :

Dans les couloirs de nuisances sonores repérés au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLES 1AUA 3 à 1AUA 13

Il est fait application de l'ensemble des règles de la section II de la zone UA.

Dans le secteur 1AUAq, Il est fait application des règles de la section II de la zone UA, secteur « q ».

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

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

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 ou d'une révision (y compris simplifiée) du P.L.U., ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

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

Dans les **marges** de reculement

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone

Toutes occupations ou utilisations du sol, autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2AUE.

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

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

Dans les marges de reculement

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...),
- les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

ARTICLES 2AUE 3 A 2AUE 12

Ces articles ne sont pas réglementés.

ARTICLE 2AUE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Rappels

Conformément à l'article R.421-23 h), les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du paysage, identifié en application du 7^o de l'article L. 123-1, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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.

Toutefois, des défrichements ponctuels pourront être autorisés pour des travaux d'infrastructure (excepté la création d'aires de stationnement) ou la mise en valeur de ces espaces. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

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

Il n'est pas fixé de règle de densité.

ZONE 2AUA

La zone 2AUA a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure, où sera prévue l'implantation de zones d'activités (artisanat, industries, commerces, services ...), ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

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 ou d'une révision (y compris simplifiée) du P.L.U., ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

La zone 2AUA comprend également un sous-secteur 2AUAq correspondant au développement du Parc d'Activité de Haute Bretagne, à plus long terme. Ces secteurs auront vocation à répondre aux prescriptions de la sous-zone 1AUAq lors de leur ouverture à l'urbanisation.

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

Dans les marges de reculement

Sont interdites dans les marges de recul départemental portées aux plans le long de la RD 125 et de la RD 59 :

- toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés, à l'exception des constructions, installations et aménagements visés à l'article 2AUA 2.

- Pour la RD 125, ce recul est de :
- 25 m pour tout usage hors habitation
- 50 m pour les habitations

- Pour la RD 59 (y compris la portion au nord du territoire communal), ce recul est de :
- 25 m pour tout usage hors habitation
- 35 m pour les habitations

Sont interdites dans la marge de recul dite « Loi Barnier » (article L111-1-4 du Code de l'urbanisme) portées aux plans le long de la RN 164 :

- les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes, à l'exclusion des constructions autorisées à l'article 2AUA 2.

Cette marge de reculement est de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 164.

Sur l'ensemble de la zone

Toutes occupations ou utilisations du sol, autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2AUA.

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

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

Dans les marges de reculement

Sont autorisés dans les marges de recul départemental portées aux plans le long de la RD 125 et de la RD 59 :

- les constructions aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations services, aire de repos...)
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)
- les réseaux d'intérêt public et leur support
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans décroché vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles.

Sont autorisés dans la marge de recul dite « Loi Barnier » (article L111-1-4 du Code de l'urbanisme) portées aux plans le long de la RN 164 :

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

Sur l'ensemble de la zone :

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...),

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

ARTICLES 2AUA 3 A 2AUE 13

Ces articles ne sont pas réglementés.

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

Il n'est pas fixé de règle de densité.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A

La zone A comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée aux exploitations agricoles.

Cette protection permettra d'assurer la sauvegarde et le développement de ces activités.

Tout bâtiment antérieur au 20ème siècle et de qualité (constructions en pierre ou en terre) ou répertorié par une trame spécifique en tant qu'Elément Identifié du Paysage, est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

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

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

Dans les marges de reculement

Sont interdites dans les marges de recul départemental portées aux plans le long de la RD 125 et de la RD 59 :

- toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés, à l'exception des constructions, installations et aménagements visés à l'article A 2.

- Pour la RD 125, ce recul est de :
 - 25 m pour tout usage hors habitation
 - 50 m pour les habitations

- Pour la RD 59 (y compris la portion au nord du territoire communal), ce recul est de :
 - 25 m pour tout usage hors habitation
 - 35 m pour les habitations

Sont interdites dans la marge de recul dite « Loi Barnier » (article L111-1-4 du Code de l'urbanisme) portées aux plans le long de la RN 164 :

- les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes, à l'exclusion des constructions autorisées à l'article A 2.

Cette marge de reculement est de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 164.

Sur l'ensemble de la zone

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

Sont autorisés dans les marges de recul départemental portées aux plans le long de la RD 125 :

- les constructions aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations services, aire de repos...)
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)
- les réseaux d'intérêt public et leur support
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans décroché vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles.

Sont autorisés dans la marge de recul dite « Loi Barnier » (article L111-1-4 du Code de l'urbanisme) portées aux plans le long de la RN 164 :

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

Sur l'ensemble de la zone :

- les constructions, restaurations, extensions et les installations (bâtiments, silos, fosse 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'existence d'une activité agricole. Son implantation devra se faire dans un rayon de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles. (Sous réserve des prescriptions par rapport aux tiers).

Aussi, un seul logement de fonction est autorisé par site d'exploitation nécessitant une présence permanente.

Un local de gardiennage (accueil de saisonniers, stagiaires, personnes associées...) peut être admis en complément à condition d'être attenant à un bâtiment d'exploitation.

- les vérandas en extensions d'habitations existantes,

- les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier, ...) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers, conformément à la réglementation en vigueur. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessitées par les mises aux normes, dans le cas où il existerait une impossibilité technique de le faire

Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte, maîtrise foncière), 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 et NH). Cette disposition ne s'applique pas pour les exploitations déjà existantes en périphérie du centre-bourg (La Mayennerie).

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 agricoles.

Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les inters 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.

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

- 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 visés à l'article R.442.2 c du Code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

ARTICLE A 3 - ACCES - VOIRIE

1 - Accès

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

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

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

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

2 - Voirie

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

Il est possible de pourvoir à l'alimentation en eau potable par le biais de forages, pouvant être équipés de filtres dans le but de rendre l'eau consommable.

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.

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 pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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 devront se faire avec un retrait minimum de 5 m sauf pour les annexes et extensions de bâtiments existants.

Rivière, ruisseau, bief, pièces d'eau...

Les constructions devront respecter un retrait minimum de 100m
Cette prescription ne s'applique pas pour extension ou annexe de bâti existant

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

Réseaux d'énergie électrique

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

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 A 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 5m.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale

Il n'est pas fixé de hauteur particulière pour les bâtiments d'exploitation agricole.
En revanche, la hauteur de ces derniers doit rester cohérente et en harmonie avec leur environnement immédiat.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant 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

Pour l'ensemble des constructions, 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...).

Pour les constructions à usage d'habitations uniquement :

-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 de ces constructions devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Couvertures, toitures

Les toitures à pente, sauf vérandas, devront être de couleur sombre.
Des dispositifs de production d'énergie solaire peuvent être intégrés ou apposés sur les toitures existantes.

Les toitures terrasses sont autorisées.

La couverture des bâtiments d'activité agricole devront être de couleur sombre
Un éclairage zénithal pourra être autorisé de manière ponctuelle.

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

Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec leur environnement.

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

Les clôtures en limite séparative, non végétales, ne pourront excéder 2 m de hauteur.
Elles seront constituées d'un dispositif de claire-voie (grille, grillage, ...), à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton. Toutefois, les clôtures pleines par exemple en bois sont autorisées.

Composée d'essences variées et correctement entretenues

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.

L'ouverture des portails et barrières devra se faire vers l'intérieur de la propriété.

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

Rappels

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

Toute coupe ou abattage d'arbres en espaces boisés classés doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 g) du Code de l'urbanisme.

- Conformément à l'article R.421-23 h), les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du paysage, identifié en application du 7^o de l'article L. 123-1, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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 existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales.

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes et des espaces suffisants pour assurer leur conservation.

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.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

ZONE NH

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

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

Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20ème siècle et de qualité (constructions en pierre ou en terre) ou répertorié par une trame spécifique en tant qu'Eléments Identifié du Paysage, est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux de sa période de construction,**
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.**

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

Dans les marges de reculement

Sont interdites dans les marges de recul départemental portées aux plans le long de la RD 125 et de la RD 59 :

- toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés, à l'exception des constructions, installations et aménagements visés à l'article A 2.

- Pour la RD 125, ce recul est de :
 - 25 m pour tout usage hors habitation
 - 50 m pour les habitations

- Pour la RD 59 (y compris la portion au nord du territoire communal), ce recul est de :
 - 25 m pour tout usage hors habitation
 - 35 m pour les habitations

Sont interdites dans la marge de recul dite « Loi Barnier » (article L111-1-4 du Code de l'urbanisme) portées aux plans le long de la RN 164 :

- les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes, à l'exclusion des constructions autorisées à l'article A 2.

Cette marge de reculement est de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 164.

Sur l'ensemble de la zone :

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

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

Sont admis :

Dans les marges de reculement

Sont autorisés dans les marges de recul départemental portées aux plans le long de la RD 125 :

- les constructions aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations services, aire de repos...)
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)
- les réseaux d'intérêt public et leur support
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans décroché vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles.

Sont autorisés dans la marge de recul dite « Loi Barnier » (article L111-1-4 du Code de l'urbanisme) portées aux plans le long de la RN 164 :

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

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 existantes,
- les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes,
- les extensions de constructions à usage d'habitation sont limitées à 40 m² de SHON,
- la construction d'annexes aux habitations est autorisée dans la limite totale de 40 m² de SHOB.

- les vérandas en extensions d'habitations existantes,
- les changements de destination des constructions existantes restent possibles lorsqu'elles présentent un intérêt patrimonial.
- les garages collectifs de caravanes visés à l'article R.442.2 b du Code de l'urbanisme.
- Dispositions spécifiques pour les constructions se situant à l'intérieur d'un périmètre de protection agricole de 100 m :
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 dépendants 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.

ARTICLE NH 3 - ACCES - 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.

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

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

2.2 - Eaux pluviales

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

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

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

3 - Réseaux divers

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

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

ARTICLE 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.

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 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 devront être implantées à l'alignement ou à 5 mètres au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

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 5 m.

Rivières, ruisseaux, biefs, pièces d'eau

Les constructions devront respecter un retrait minimum de 15m.

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.

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

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, 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 63KV), devront respecter les distances de sécurité au regard

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

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

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

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

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale

La hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère est de 6 m pour les constructions à usage d'habitation.

Les autres constructions (de type commerciales, artisanales...) devront respecter une hauteur maximale de 8 m.

ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

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

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

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

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

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

En cas de construction sur sous-sol semi-enterré, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 60 cm.

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

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.

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

Couvertures, toitures

Les toitures à pente, sauf vérandas, devront être de couleur sombre.

Des dispositifs de production d'énergie solaire peuvent être intégrés ou apposés sur les toitures existantes.

Les toitures terrasses partielles sont autorisées.

Clôtures

Les clôtures éventuelles donnant sur l'emprise publique ou en limite séparative devront être constituées :

- soit d'une haie vive ou bocagère bien entretenue, n'excédant pas 1,60 m de hauteur,
- soit d'un dispositif de claire-voie, doublé d'une haie d'accompagnement, le tout n'excédant pas 1,60 m,
- soit d'un mur bahut ou en moellons n'excédant pas 80 cm.

Le mur pourra être surmonté d'un dispositif de claire-voie et/ou d'une haie vive le tout ne devant pas excéder 1,60 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.

ARTICLE NH 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 NH 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Rappels

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

Toute coupe ou abattage d'arbres en espaces boisés classés doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 g) du Code de l'urbanisme.

-Conformément à l'article R.421-23 h), les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du paysage, identifié en application du 7° de l'article L. 123-1, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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.

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes et des espaces suffisants pour assurer leur conservation.

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à leur environnement.

ARTICLE NH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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.

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

Les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation à l'exception de celles prévues à l'article NPa 2.

Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'il soit ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, d'une manière générale tout aménagement, construction et occupation du sol autres que ceux visés à l'article NPa 2.

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.

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

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

- les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil, à l'information, ou à la sécurité du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public (exemple : chemins de randonnées...),
- les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation de zones de loisirs,

- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec), ou répondant à la création d'aires naturelles de stationnement,
- les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zone d'expansion des crues,...),
- les installations et les équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) dès lors que leur implantation dans la zone est rendue nécessaire par des contraintes techniques,
- les excavations susceptibles de contribuer à l'amélioration de la protection de la ressource en eau (ex : bassins de lagunage pour assainissement,...),
- les projets de type éolien.

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

Réseaux d'énergie électrique

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

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

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.

ARTICLES NPa 7 à NPa 11

Sans objet

ARTICLE NPa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement doivent être intégrées à leur environnement.

Elles doivent répondre à la gestion de la fréquentation d'espaces naturels de loisirs.

Seuls les revêtements employant des matériaux naturels et/ou de type gazon renforcé sont autorisés dans la zone.

ARTICLE NPa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Rappels

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

Toute coupe ou abattage d'arbres en espaces boisés classés doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 g) du Code de l'urbanisme.

-Conformément à l'article R.421-23 h), les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du paysage, identifié en application du 7^o de l'article L. 123-1, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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.

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes et des espaces suffisants pour assurer leur conservation.

ARTICLE NPa 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE NPL

La zone NPL est un espace naturel pouvant recevoir, sous réserve d'intégration dans l'environnement, des installations sportives, des activités de loisirs, de détente et de plein air nécessitant peu de superstructures d'accompagnement.

ARTICLE NPL 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 occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NPI 2

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

Sont admis sous réserve de leur intégration dans l'espace naturel et dans l'environnement

Dans les marges de reculement

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone et sous réserve du respect des orientations d'aménagement propres à ce secteur :

- les aires de jeux et de sports, les équipements de loisirs et de détente, ainsi que les constructions et installations légères intégrées à leur environnement et directement liées à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, vestiaires, aires de stationnement, jeux pour enfants, terrains de boules, parcours piétonniers, cyclistes...).

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

ARTICLE NPL 3 - ACCES - VOIRIE

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

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

ARTICLE NPL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

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

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

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

2.2 - Eaux pluviales

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

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

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

3 - Réseaux divers

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

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

ARTICLE NPL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 10 m par rapport aux voies et places publiques.

Voies piétonnes et autres emprises publiques

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 10 m par rapport aux voies et places publiques.

Rivière, ruisseau, bief, pièces d'eau

Une distance maximum de 30 m sera imposée.

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.

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

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

Réseaux d'énergie électrique

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

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

Réseau de transport de gaz

Les constructions d'immeuble 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 NPL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 6 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 NPL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

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

ARTICLE NPL 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE NPL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE NPL 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit. Dans la zone NPL, ne sont autorisées que les constructions légères intégrées à leur environnement.

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.

Façades, matériaux

Les façades des constructions, ainsi que celles de leurs extensions et de leurs annexes devront être réalisées en bardage en bois.

Couvertures, toitures

Les toitures à pente, sauf vérandas, devront être de couleur sombre.

Des dispositifs de production d'énergie solaire peuvent être intégrés ou apposés sur les toitures existantes.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec leur environnement et être réalisées :

- soit sous la forme de grillage ou de treillis soudés de bonne qualité et de couleur verte d'une hauteur n'excédant 2 m, doublé d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit sous la forme d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit en bois d'une hauteur maximale de 1,50 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.

ARTICLE NPL 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.

Les stationnements se feront sous la forme de sable stabilisé ou de dalles engazonnées.

Un arbre de haute tige sera planté pour cinq places de stationnement.

ARTICLE NPL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

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

Toutefois, des défrichements ponctuels pourront être autorisés pour des travaux d'infrastructure (excepté la création d'aires de stationnement) ou la mise en valeur de ces espaces. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

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.

Tout projet devra en outre 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 aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. Ces aires sont entourées de haies ou plantes arbustives.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement et à l'usage des terrains.

ARTICLE NPL 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité