

# Plan Local d'Urbanisme

Conforme à la loi portant Engagement National  
pour l'Environnement (Grenelle 2)

## BAIS



Arrêté par délibération du  
Conseil Municipal le :

19 juillet 2011

Approuvé par les  
délibérations du Conseil  
Municipal les :

10 mai 2012  
et 26 juillet 2012

Modifié le 26 novembre  
2020

### Règlement

Décembre 2020



21, Bd Franklin Roosevelt  
CS 33 105  
35 031 RENNES CEDEX  
Tél : 02 99 22 78 00  
Fax : 02 99 22 78 01  
Mail: [contact@atcanal.fr](mailto:contact@atcanal.fr)

# 6

# TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES.....	2
DÉFINITIONS.....	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	14
ZONE UC.....	15
ZONE UE.....	27
ZONE UH.....	39
ZONE UA.....	49
ZONE UG.....	59
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE.....	67
LA ZONE 1 AU.....	68
LA ZONE 1 AUA2'.....	80
LA ZONE 2 AU.....	89
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	91
LA ZONE A.....	92
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	101
LA ZONE NPA.....	102
LA ZONE NA.....	106
LA ZONE NL.....	115
LA ZONE NC.....	120

# DÉFINITIONS

**ALIGNEMENT** : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

**BÂTIMENTS ANNEXES** : Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. *Ex.* : *remises, abris de jardin, garages, celliers ...*

Dans le cas particulier où la propriété est divisée par une voie et que la partie supportant la construction principale ne permet pas la réalisation d'une annexe, celle-ci pourra être admise sur la partie non bâtie de la propriété divisée.

**CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** : (art. R.123-9 du code de l'urbanisme)

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- commerce ;
- artisanat ;
- industrie ;
- exploitation agricole ou forestière ;
- fonction d'entrepôt ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

**EMPRISE AU SOL** : L'emprise au sol des constructions se définit, dans le présent règlement, par la **projection verticale des bâtiments, au sol**, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, débords de toiture, ...*).

**EMPRISES PUBLIQUES** : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

**ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL** : Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

**ESPACES LIBRES** : 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 consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

**EXTENSION** : Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accollée à celle-ci.

**FAÇADE DE CONSTRUCTION** : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur (un pignon est considéré comme une façade, cf. CE 22 janv. 2007, M. Ducommun).

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DEFINIE PAR UN VOLUME ENVELOPPE** : La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade (les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur).

Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan à 45° partant de ce point. Ce volume ainsi défini au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés que des attiques, ainsi que des toitures terrasses.

Peuvent excéder cette hauteur et ce volume définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes, toutes autres saillies traditionnelles, éléments architecturaux ainsi que les murs-pignons.

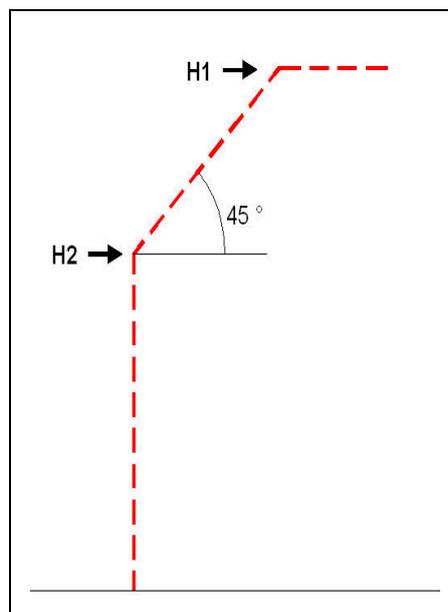
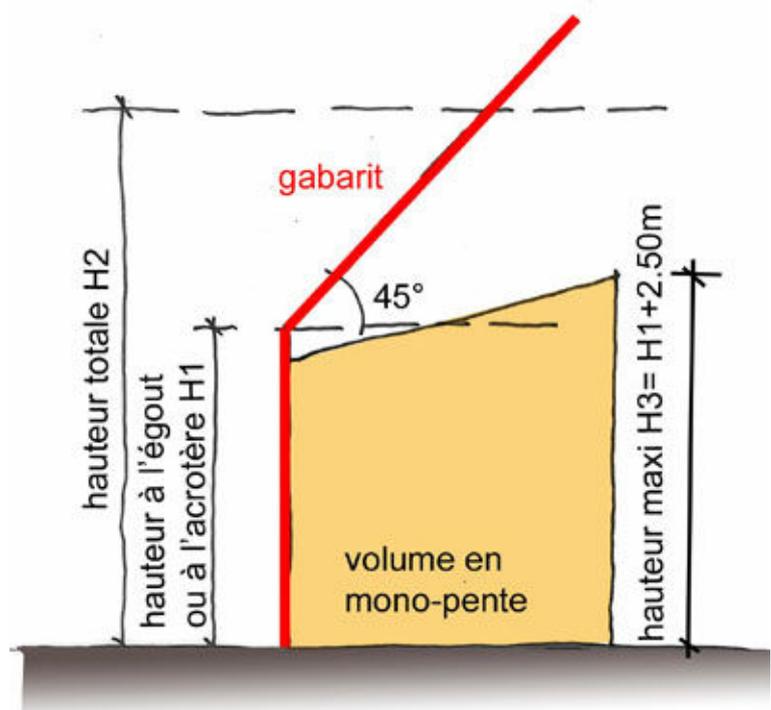


Illustration du principe d'application des hauteurs maximales

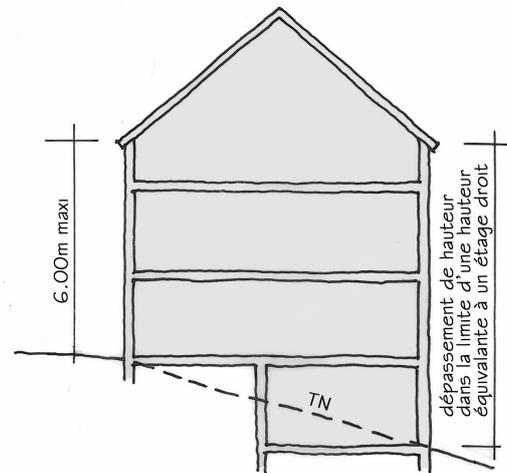
Dans le cas d'un bâtiment mono-pente, le gabarit défini s'applique d'un seul côté du volume, celui de l'égout ou de l'acrotère. Dans ce cas, la différence entre la hauteur maximale du bâtiment et la hauteur du sommet de la façade correspondant à l'égout ou à l'acrotère, ne peut dépasser 2,5 m comme le représente le schéma ci-contre :



### Cas particulier des constructions dans la pente :

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.

Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit. Cf. Schéma illustratif ci-contre avec une hauteur de façade à 6 m



**LIMITES SÉPARATIVES** : Limites qui séparent deux propriétés privées.

**RETRAIT** : La notion de retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (*articles 6 et 7 des règlement de zone*) ne s'applique pas aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pères-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures, ...*), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (*circulation piéton, voitures, ...*).

**SURFACE DE PLANCHER** (*art. R.112-2 du code de l'urbanisme*) :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article

L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

**UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN** : Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées d'un espace boisé classé.

**VOIE** : La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (*voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées*).

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

## CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la **commune de BAIS** tel que précisé sur les documents graphiques.

### ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

Le plan local d'urbanisme réglemente l'affectation des espaces et prévoit les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation (*Code Minier, Code Forestier, Code Rural, installations classées, etc.*)

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en **zones urbaines**, en **zones d'urbanisation future**, en **zones agricoles** et en **zones naturelles et/ou forestières**.

↳ **LES ZONES URBAINES DITES ZONES U** : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones déjà urbanisées et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles peuvent être accompagnées d'indices renvoyant à des dispositions spécifiques, notamment quant aux règles de prospect.

↳ **LES ZONES A URBANISER, DITES ZONES AU** : Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

**1 - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone**, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la **réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**, soit **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement** et de développement durable et le règlement. Ces zones sont intitulées 1 AU.

**2 - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local**

**d'urbanisme.** Ces zones s'intitulent 2 AU. Ce sont des réserves foncières, elles ne sont donc pas réglementées car sans objet.

↳ **LES ZONES AGRICOLES DITES ZONES A :** Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole** sont seules autorisées en zone A.

*Art. L. 123-3-1 (L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, 15)* Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les **bâtiments agricoles** qui, en raison de leur **intérêt architectural ou patrimonial**, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne **compromet pas l'exploitation agricole**.

↳ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N :** Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Dans ces secteurs, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

**Le plan indique par ailleurs :**

• **Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** (EBC)

• **Les emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt

général et aux espaces verts.

• **Les éléments du paysage : tels que les haies ou bois non classés, les chemins piétons,** identifiés par le PLU au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichement et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

## CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

### ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

Sont visés par cette disposition les ouvrages publics «techniques» en général (*château d'eau, station d'épuration, ...*) qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant les conditions ci-dessus peuvent être autorisés dans toutes les zones. Il pourra ne pas être tenu compte des règles d'implantation et de densité qui rendraient l'opération techniquement impossible.

### ARTICLE 2 - RECONSTRUCTION / RESTAURATION

La **reconstruction** à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toutes dispositions d'urbanisme contraires, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la **restauration** d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) ; lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### ARTICLE 3 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

### ARTICLE 4 - PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition d'un bâtiment est soumise à **permis de démolir** pour les cas suivants :

- Si le bâti n'est pas protégé au titre des monuments historiques mais **repéré au plan** pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme
- Si le bâti est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (article L.430-1.f du Code de l'Urbanisme).

- Si le bâti se situe dans les champs de visibilité d'un monument historique ou dans un site inscrit (article L 430-1.c du Code de l'Urbanisme).
- Si le bâti présente les caractéristiques d'une construction en pierre, en terre ou en briques pleines, ce qui est à priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal. A ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 5- ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU

Les **zones humides** et les **cours d'eau** sont principalement localisées dans les zones naturelles protégées (zones Npa ou NL) afin de garantir leur pérennité. Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. Bretagne-Pays de Loire et du S.A.G.E. "Vilaine" approuvé par arrêté préfectoral en date du 1er avril 2003.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme d'ordre culturel, historique ou écologique en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable d'aménager au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

**Les affouillements et exhaussement du sol, les travaux de drainage et les constructions sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.**

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

## ARTICLE 6- MIXITE SOCIALE

Pour les zones repérées graphiquement, au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme chaque opération à vocation de logement devra comporter des **logements à vocation sociale**, dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le **Programme Local de l'Habitat** (cf. programme d'actions annexé au dossier du PLU) : **pour les nouveaux programmes de logements de 10 logements et plus, un minimum de 10% de logements locatifs publics aidés (PLUS ou PLAI) devra être réalisé.**

**Cette règle est reportée sur le règlement graphique par une trame spécifique, sur les zones concernées.**

## ARTICLE 7 - MARGE DE RECULEMENT

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

Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite y compris les bâtiments annexes isolés. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes ainsi qu'une extension peuvent y être autorisés à titre dérogatoire, dès lors qu'ils se réalisent dans le strict prolongement de l'alignement de la construction existante.

Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

## ARTICLE 8 - LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne **le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.**

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, **les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable** prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

## ARTICLE 9 - ELEMENTS DU PAYSAGE CLASSES AU TITRE DU 7° DE L'ARTICLE L.123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME

**Les éléments du paysage** tels que les **haies, bois ou arbre isolé non classés, les chemins piétons**, identifiés par le PLU au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichement et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

## ARTICLE 10 - SITES ARCHÉOLOGIQUES :

Rappels :

1. En application des articles L 531-14 à L 531-16 du Code du patrimoine, et ce pour l'ensemble du territoire communal, toutes découvertes archéologiques (poterie, monnaies, ossements, objets divers,...) doivent être signalées 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 – Tél : 02.99.84.59.00).

2. De plus l'article 1 du Décret n°2004-490 du 5 Juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'Archéologie préventive indique : « Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modifications de la consistance des opérations. »

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

***En outre, le plan zonage précise la localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire communal. Leur numérotation fait référence à la liste descriptive jointe aux annexes du PLU fournie par la Service Régional de l'Archéologie (DRAC Bretagne).***

## ARTICLE 11 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

Le PLU délimite sur le document graphique des zones inondables sur lesquelles s'applique la réglementation suivante :

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

A cette fin sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes.

L'édification de clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues pourra faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE U<sub>c</sub>

**La zone U<sub>c</sub>** correspond au centre-bourg qui témoigne d'une certaine densité urbaine et concentre un patrimoine bâti important.

Il s'agit aussi d'un secteur multifonctionnel avec de l'habitat, des commerces, services et équipements publics qui doit conserver cette diversité.

Le règlement permet le renouvellement urbain et la densification de la zone.

Elle comprend deux zones qui ont des objectifs réglementaires différents relatifs aux formes urbaines patrimoniales qui les composent :

- **La zone U<sub>c1</sub>** : la zone la plus centrale et la plus dense composée essentiellement de maisons de bourg. Le bâti y est proche de la voie, structurant l'espace public.
- **La zone U<sub>c2</sub>** : la zone proche du centre-bourg (au nord) concentrant un nombre important de maisons anciennes. Ce tissu urbain est moins dense avec un recul des constructions par rapport à la rue, la présence d'un jardinet en façade, et de murs/ murets en bord de voie.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

*Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article*

### ARTICLE U<sub>c</sub> 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

**1.1 : Rappel** : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

**1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Tout type d'installations ou d'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 ;

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;

- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article Uc 2.

## ARTICLE Uc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone Uc admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

*Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article*

### ARTICLE Uc 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

**3.1. - Accès :** Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (*chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisés, ...*).

## ARTICLE Uc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

## ARTICLE Uc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé.*

## ARTICLE Uc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1. Voies routières publiques ou privées :

#### En zone Uc1 :

Les constructions se feront à l'alignement.

Cependant, des retraits ponctuels de 2 m maximum par rapport à l'alignement de la voie pourront être autorisés pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment. Dans ce cas, le linéaire total des retraits est au plus égal à la moitié de la longueur de la façade.

Toutefois, la construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité de l'alignement soit marquée par une construction annexe, ou au moyen d'une clôture en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1 m, surmontée d'une grille traitée sur un rythme vertical, de nature et d'aspects similaires aux maçonneries qu'elle prolonge. Dans ce cas, la construction doit s'implanter au moins à 2,50 m de l'alignement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra, pour des raisons architecturales, être imposée en prolongement d'un immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Dans ce cas, le retrait ne pourra cependant pas être inférieur à celui de la construction adjacente la plus proche de l'alignement de la voie.
- Dans le cas d'une reconstruction après sinistre sur l'emprise préexistante
- Dans le cas d'une extension de constructions existantes. L'extension pourra alors être autorisée dans le prolongement de la construction existante.

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

## En zone Uc2

Les constructions **s'implanteront à l'alignement ou en retrait maximum de 8 m par rapport à cet alignement** calculé perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

Dans le cas où **les constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes** déterminent une **implantation dominante**, les constructions nouvelles s'implanteront dans leur prolongement, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

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

## 6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Les dispositions du 6.1 ne s'appliquent pas aux **constructions annexes**, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.

- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre des voies** et pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (*chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1 s'appliquent.

- Dès lors que **l'espace non bâti en front de rue** est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (*ex. cas des "parcelles en drapeau"*), la construction pourra s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement de la voie.

- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de **travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

### **6.3. Réseaux divers**

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

#### **6.3.1. Lignes de transport d'énergie électrique :**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Electricité.

#### **6.3.2. Canalisations de transport de gaz :**

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés de 3 à 30 m. de la canalisation de gaz définis par le décret du 14 octobre 1991 est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

#### **6.3.3 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

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

#### **6.3.4. 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 DE PROPRIETE**

### **7.1- Par rapport aux limites séparatives :**

#### **En zone Uc1 :**

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 à **2 m**.

**En zone Uc2 :**

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 **3 m**.

**7.2. Dispositions alternatives :**

- **Les constructions annexes** peut être autorisée sur les limites séparatives.
- **Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante** significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 7.1, l'implantation d'une construction nouvelle est autorisée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.
- Des implantations différentes de celles définies au point 7.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

**ARTICLE Uc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

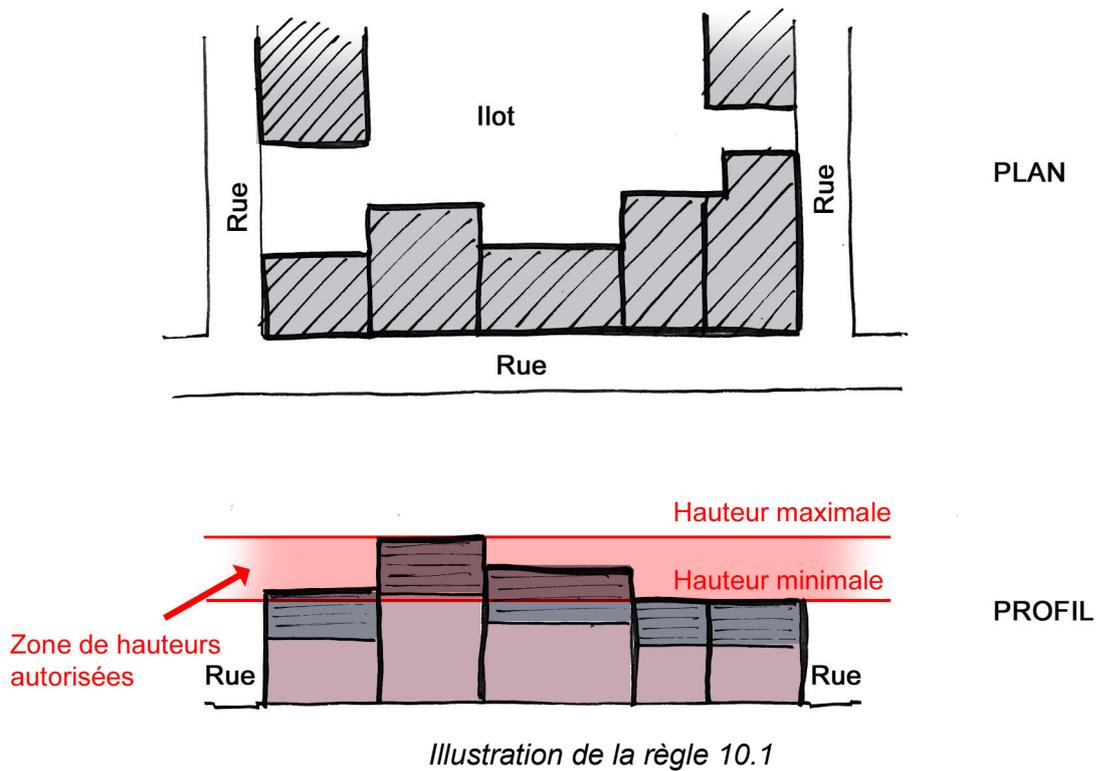
*Article non réglementé*

**ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL**

*Article non réglementé*

**ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1-** Les immeubles à construire en bordure de la voie publique respecteront le gabarit et l'harmonie générale de la rue, de façon à créer une suite homogène de constructions. **Ainsi, la hauteur de toute construction nouvelle ou de surélévation devra être comprise entre les hauteurs minimale et maximale des immeubles avoisinants sur la même rive de rue bordant l'îlot.**



**10.2- Commerces :** les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de **3 m**. Cette règle ne s'applique qu'aux constructions neuves et ne concerne pas la rénovation ou le changement de destination des bâtiments existants.

**10.3 - Cas particulier :**

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

**10.4 - Annexes :** La hauteur maximale des annexes n'excédera pas **4 m**.

**10.5 -** Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

## ARTICLE Uc 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLÔTURES

**11.1 - Principes :** Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du centre-bourg, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

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

De manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture des maisons et immeubles anciens du centre-bourg. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le centre-bourg.

### 11.2- Clôtures :

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

#### En zone Uc1 :

Lorsque la construction en retrait est autorisée par rapport aux voies et emprises publiques, la limite avec l'espace public ne peut-être traitée qu'au moyen d'une clôture en maçonnerie **d'une hauteur maximale de 1 m, surmontée d'une grille traitée sur un rythme vertical, de nature d'aspects similaires aux maçonneries qu'elle prolonge.**

Cette clôture peut-être doublée d'une haie.

**11.3 - Bâtiments à caractère patrimonial :** Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

Est considéré comme bâti présentant une valeur patrimoniale, le bâti **repéré au plan** pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ainsi que le bâti présentant les caractéristiques d'une construction en pierre, en terre ou en briques pleines, ce qui est à priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal. A ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Tout projet d'extension ou de construction à proximité immédiate d'un élément patrimonial devra assurer sa mise en valeur, s'inscrire dans le gabarit général de la rue et reprendre les implantations caractérisant cette rue.

**11.4 - Locaux et équipements techniques :** Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

**11.5 - Antennes et pylônes :** Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

## ARTICLE Uc 12 : STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

**Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.**

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la surface de plancher 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.

Dans les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées.

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

### 12.1 - Pour les logements collectifs :

**Une place de stationnement par logement.** Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, il sera aménagé au moins 1 place par logement en sous-sol.

### 12.2 – Pour les logements individuels :

**Une place de stationnement par logement** aménagée sur la propriété (garage compris).

### 12.3 - Pour les constructions à usage de bureau (*y compris bâtiments publics*) :

Une place de stationnement par **tranche complète 30m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble.** En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

### 12.4 - Pour les constructions à usage artisanal :

Une place de stationnement par **tranche complète de 80m<sup>2</sup> de la surface de plancher** des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...).

Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

### 12.5 – Commerces : aucun emplacement n'est exigé.

**12.6 - Hôtels et restaurants** : aucun emplacement n'est exigé.

**12.7 - Etablissements d'enseignement.**

Une place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré.

Deux places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.

Deux places de stationnement pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

**12.8 - Constructions destinées à d'autres usages.**

Une place pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Une place pour 10 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes, ... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

**12.9 – Stationnement des deux roues**

- **Logements**: 1 emplacement clos ou couvert par logement

- **Résidences communautaires** : 1 emplacement par chambre créé.

- **Commerces (y compris les restaurants), services, bureaux et autres activités** : aucun emplacement n'est exigé.

- **Hôtels** : aucun emplacement n'est exigé.

- **Equipements hospitaliers** : 1 emplacement pour 6 lits créés.

- **Equipements gérontologiques** : 1 emplacement pour 10 chambres ou 10 logements créés.

- **Equipements d'enseignement** :

a. Equipements et établissements du premier degré : 3 emplacements par salle de classe créée.

b. Equipements et établissements du second degré : 6 emplacements par salle de classe créée.

c. Equipements et établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 2 emplacements par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher exclusivement créée.

- **Equipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs, etc.** :

a. Equipements de capacité d'accueil <ou= à 500 personnes : 1 emplacement par unité de 40 personnes accueillies.

b. Equipements de capacité d'accueil > à 500 personnes :

▪ 1 emplacement par unité de 40 personnes accueillies pour les 500 premières,

▪ 1 emplacement par unité de 100 personnes accueillies au-delà.

- **Autres affectations** : non réglementé.

### **12.10 - Modalités d'application.**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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 dans les conditions fixées par les articles L-123-1-12 et L-332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

### **Modalités d'application pour les deux roues**

La surface minimale d'un emplacement(\*) s'établit à **1,5 m<sup>2</sup>** sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace situé à proximité.

## **ARTICLE Uc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

### **13.2 - Haies, boisements, arbres isolés à préserver :**

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichage et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

### **13.3 – Traitement des espaces libres / plantations nouvelles :**

- Dans le **cadre d'opération d'ensemble**, de Zone d'Aménagement Concerté, de permis groupé valant division ou de lotissement, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet.

Les aires de stationnement seront arborées y compris par des plantations en jardinières mobiles.

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

*Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article*

### **ARTICLE Uc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

*Article non réglementé.*

## ZONE Ue

**La zone Ue** correspond aux extensions du bourg plus récentes qui accueillent essentiellement de l'habitat sous diverses formes (petit collectif, habitat groupé, pavillonnaire) selon les secteurs même si l'habitat individuel sous forme pavillonnaire domine (plus ou moins grandes parcelles, recul par rapport à la voie, hauteurs moins importantes, tissu urbain plus paysager,...)

Cette zone doit néanmoins conserver un objectif de multifonctionnalité qui sera garante de la vitalité du bourg dans le futur.

Le règlement permet le renouvellement urbain et la densification de la zone.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

*Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article*

#### ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

**1.1 : Rappel** : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

#### **1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Tous types d'installations ou d'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 ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article Ue 2.

## ARTICLE Ue 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone Ue admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

*Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article*

### ARTICLE Ue 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

**3.1. - Accès** : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (*chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisés, ...*).

## ARTICLE Ue 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

**4.2. - Assainissement** :

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales** : Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

## ARTICLE Ue 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé.*

## ARTICLE Ue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**6.1 - Principe** : Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait maximum de 8 m par rapport à cet alignement calculé perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

Dans le cas où les constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes déterminent une implantation dominante, les constructions nouvelles s'implanteront dans leur prolongement, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

**6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :**

- Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux **constructions annexes**, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.
- Dans le **cadre d'opération d'ensemble**, de Zone d'Aménagement Concerté, de permis groupé valant division ou de lotissement, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait minimum d'1 m.
- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre des voies** et pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (*chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1 s'appliquent.
- Dès lors que **l'espace non bâti en front de rue** est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (*ex. cas des "parcelles en drapeau"*), la construction pourra s'implanter en retrait minimum d'1 m à compter de l'alignement de la voie.
- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).
- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

### 6.3 Réseaux divers

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

#### 6.3.1. Lignes de transport d'énergie électrique :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Electricité.

#### 6.3.2. Canalisations de transport de gaz :

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés de 3 à 30 m. de la canalisation de gaz définis par le décret du 14 octobre 1991 est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

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

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

#### 6.3.4. 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 DE PROPRIETE**

**7.1. Implantations nouvelles** : 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 **3 m**.

### **7.2. Dispositions alternatives :**

- **Les constructions annexes**, peuvent s'implanter en limite ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celle-ci ;

- Dans le **cadre d'opération d'ensemble**, de Zone d'Aménagement Concerté, de permis groupé valant division ou de lotissement, les constructions s'implanteront en limite ou en retrait minimum d'1 m ;

- **Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante** significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 7.1, l'implantation d'une construction nouvelle est autorisée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

- Des implantations différentes de celles définies au point 7.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

## **ARTICLE Ue 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans le cas de façades en vis à vis, si l'une d'entre elles au moins possède des baies éclairant des pièces principales, les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble en vis à vis, qui, à l'appui des ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. La distance entre les constructions en résultant ne doit pas être inférieure à 6 m.

Si les façades en vis à vis ont **une autre affectation que le logement, les bureaux, ou les commerces...**, la distance mesurée horizontalement entre l'appui des baies de l'un des bâtiments et tout point du volume enveloppe du bâtiment en vis à vis ne devra pas être inférieure à 4 m.

**Dans les autres cas** (pignons aveugles, bâtiments annexes à une habitation, bâtiments annexes entre eux...) les bâtiments doivent être séparés en tout point d'une distance minimale de 3,00 mètres.

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, télécommunication, ...).

- Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

**ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

**ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR**

**10.1** - Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à **0,70 m**, mesurée entre tous points à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

**10.2 - Hauteur maximale : la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe** défini de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale **H1** des constructions,
- d'une hauteur maximale **H2** des façades principales sur rue et arrière déterminant deux lignes horizontales, mesurée à l'égout ou à l'acrotère,
- d'un **plan incliné à 45°** partant de chacune de ces horizontales.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,...) ainsi que des éléments architecturaux tels que volumes en attique et murs pignons.

Ces hauteurs s'appliquent différemment sur le type de construction :

Secteur	Immeuble collectif	Habitat individuel	Autres constructions
Hauteur maximale H1	14 m	12 m	12 m
Hauteur maximale H2	9 m	7 m	7 m

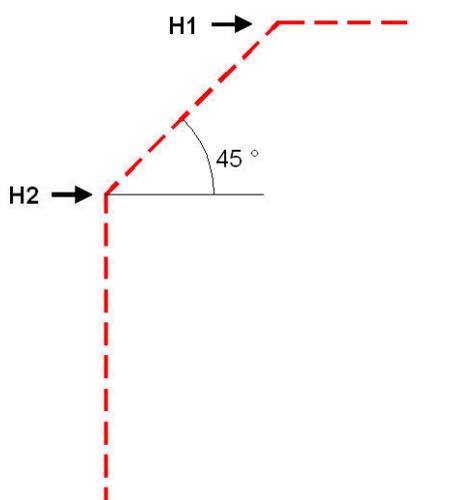


Illustration du principe d'application des hauteurs maximales

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

**10.3-** Une **variation des éléments de ce gabarit** peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère ou pour la réalisation d'éléments nécessaires à l'utilisation des énergies des renouvelables.

**10.4- Commerces :** les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de **3 m**.

**10.5 - Cas particulier :**

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

**10.6 - Annexes :** La hauteur maximale des annexes n'excédera pas **4 m**.

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

**10.8 -** Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

## ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR

**11.1 - Principes :** Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du centre-bourg, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

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

De manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture des maisons et immeubles anciens du centre-bourg. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le centre-bourg.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

**11.2 - Matériaux apparents et couleurs**

11.2.1 - Toitures : L'emploi de l'aspect tuile est interdit.

**11.2.2 - Façades et pignons** : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions anciennes présentes dans le bourg ou sur le territoire rural ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

**11.3 - Clôtures** : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les clôtures réalisées en panneaux ou plaques préfabriqués sont interdites en limite sur voie ou espace public. Sur les autres limites, elles n'excéderont pas 0,50 m de hauteur et sont seront partiellement enterrées.

**11.4 - Bâtiments à caractère patrimonial** : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

Est considéré comme bâti présentant un valeur patrimoniale, le bâti **repéré au plan** pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ainsi que le bâti présentant les caractéristiques d'une construction en pierre, en terre ou en briques pleines, ce qui est à priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal. A ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

**11.5 - Locaux et équipements techniques** : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

**11.6 - Antennes et pylônes** : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

## ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la surface de plancher 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.

Dans les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées.

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

**12.1 - Pour les logements collectifs :**

**Deux places de stationnement par logement.** Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, il sera aménagé au moins 1 place par logement en sous-sol.

**12.2 – Pour les logements individuels :**

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

**12.3 - Pour les constructions à usage de bureau (y compris bâtiments publics) :**

Une place de stationnement par **tranche complète 20m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble.** En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

**12.4 - Pour les constructions à usage artisanal :**

Une place de stationnement par **tranche complète de 80m<sup>2</sup> de la surface de plancher** des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...).

Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

**12.5 - Commerces courants :**

Une place de stationnement par **tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher** créée.

**12.6 - Hôtels et restaurants :**

Une place de stationnement pour 2 chambres ;

Une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**12.7 - Etablissements d'enseignement.**

Une place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré.

Deux places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.

Deux places de stationnement pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

**12.8 - Constructions destinées à d'autres usages.**

Une place pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Une place pour 5 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes, ... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

### 12.9 – Stationnement des deux roues

- **Logements:** 1 emplacement clos ou couvert par logement
- **Résidences communautaires :** 1 emplacement par chambre créée.
- **Commerces (y compris les restaurants), services, bureaux et autres activités :** 1 emplacement par tranche complète de **150** m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- **Hôtels :** aucun emplacement n'est exigé.
- **Equipements hospitaliers :** 1 emplacement pour **6** lits créés.
- **Equipements gérontologiques :** 1 emplacement pour **10** chambres ou **10** logements créés.
- **Equipements d'enseignement :**
  - a. Equipements et établissements du premier degré : **3** emplacements par salle de classe créée.
  - b. Equipements et établissements du second degré : **6** emplacements par salle de classe créée.
  - c. Equipements et établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : **2** emplacements par tranche complète de **80** m<sup>2</sup> de surface de plancher exclusivement créée.
- **Equipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs, etc. :**
  - a. Equipements de capacité d'accueil **<ou= à 500** personnes : **1** emplacement par unité de **40** personnes accueillies.
  - b. Equipements de capacité d'accueil **> à 500** personnes :
    - **1** emplacement par unité de **40** personnes accueillies pour les **500** premières,
    - **1** emplacement par unité de **100** personnes accueillies au-delà.
- **Autres affectations :** non réglementé.

### 12.10 - Modalités d'application.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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 dans les conditions fixées par les articles L-123-1-12 et L-332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

### **Modalités d'application pour les deux roues**

La surface minimale d'un emplacement(\*) s'établit à **1,5 m<sup>2</sup>** sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace situé à proximité.

## **ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

**13.2 - Haies, boisements, arbres isolés à préserver :** Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichage et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

### **13.3 – Traitement des espaces libres / plantations nouvelles :**

- **Pour les opérations d'ensemble** (Zone d'Aménagement Concerté, permis groupé valant division ou lotissement) **de plus de 5 lots ou logements**, des espaces libres, traités en espaces verts de

qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **au moins 15 %** de la surface de l'opération.

Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 200 m<sup>2</sup> d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Les espaces résiduels sans aucune fonctionnalité ne peuvent pas être intégrés au calcul de la surface en espaces libres. Les dispositifs de régulation des eaux pluviales sont admis à l'intérieur de ces espaces.

Les aires de stationnement en surface, de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **au moins 20 %** de la surface du terrain d'assiette de la construction.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

Les clôtures seront accompagnées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues. Elles pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

*Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article*

### **ARTICLE Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

*Article non réglementé.*

## ZONE Uh

**La zone Uh** correspond à des écarts urbains de taille importante constituant au fil du temps un tissu urbanisé excentré de l'agglomération. Ils correspondent aux lieux-dits Béru et Marcé.

Le potentiel d'accueil dans ce tissu est beaucoup plus limité que dans l'aire agglomérée. Il convient d'ailleurs de ne pas trop densifier ces secteurs et d'y limiter les hauteurs pour des questions d'intégration au paysage et d'éloignement des zones d'équipements, de services et de commerces.

Cette zone n'a pas vocation à devenir multifonctionnelle pour ne pas concurrencer le dynamisme du bourg.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE Uh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Uh 2, dans tous les secteurs.**

#### ARTICLE Uh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

**Dans tous les secteurs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole et que toutes les dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :**

**1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage artisanal** dans le respect de la qualité urbaine et architecturale environnante, en s'intégrant dans le paysage et l'environnement et sous réserve d'être situées à plus de 100 m de bâtiments ou installations agricoles générant un périmètre sanitaire.

**2 - Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU**, sous réserve cumulativement :

- qu'il s'agisse d'un **bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial** soit repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme soit présentant **les caractéristiques d'une construction en pierre, en terre ou en briques pleines, ce qui est à priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal** ;
- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiments ou installations agricoles générant un périmètre sanitaire, localisés à moins de 100 m du bâti concerné ;
- de préserver le caractère architectural originel ;
- que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) ;
- que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 70 m<sup>2</sup> si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (*un habitat nouveau*) ;

- que le cumul des emprises existantes et des extensions **n'ait pas pour effet d'étendre l'emprise au sol initiale de plus de 40 % et n'excède pas 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et finale**. Cette limite d'emprise ne s'applique pas pour les changements de destination concernant des bâtiments dont l'emprise au sol existante est supérieure. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.

**3 - L'aménagement et la remise en état des constructions existantes ainsi que leur extension, sous réserve cumulativement :**

- que les extensions n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateurs de nuisances, et que le cumul des emprises existantes ;
- que les extensions **n'aient pas pour effet d'étendre l'emprise au sol initiale de plus de 40 % et n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et finale**.

**4 - La construction d'annexes** non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve:

- de s'implanter à une distance de **30 m** maximum de l'habitation concernée ;
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **60 m<sup>2</sup>**.

**5 - La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre** dès lors que les caractéristiques de la parcelle permettent un assainissement conforme aux règles en vigueur. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

**6 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

**7 - Les installations et équipements** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

**8 - Les affouillements et exhaussements du sol** exclusivement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

**9 - Les chemins piétonniers et le mobilier** destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

**10 - Les constructions, extensions et installations liées et nécessaires à la modernisation ou l'évolution des activités artisanales existantes** compatibles avec le voisinage de l'habitat, à l'exception des opérations visant à créer une installation classée pour la protection de l'environnement, dans le respect des paysages et de l'environnement, dans la limite de **200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**.

**11 - Les piscines couvertes ainsi que les constructions liées, nécessaires à l'abri des installations techniques.**

**12 - Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

**13 - La reconstruction de bâtiments** ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Uh 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

**3.1. - Accès :** Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (*chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisés, ...*).

### ARTICLE Uh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales

pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

**L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes** pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

## ARTICLE Uh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE Uh 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

### 6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

A défaut d'indications graphiques, les constructions **s'implanteront à l'alignement ou en retrait maximum de 8 m par rapport à cet alignement** calculé perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

Dans le cas où **les constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes** déterminent une **implantation dominante**, les constructions nouvelles s'implanteront dans leur prolongement, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

### 6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus, dans les cas suivants :

- Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions annexes, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement.

- Pour les parcelles d'angle ou entre des voies et pour les limites par rapport aux autres emprises publiques (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du 6.1 s'appliquent.

- Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (*ex. cas des "parcelles en drapeau"*), la construction pourra s'implanter en retrait minimum d'1 m à compter de l'alignement de la voie.

- les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles

d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des bâtiments existants dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).
- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

### 6.3 Réseaux divers

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

#### 6.3.1. Lignes de transport d'énergie électrique :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Electricité.

#### 6.3.2. Canalisations de transport de gaz :

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés de 3 à 30 m. de la canalisation de gaz définis par le décret du 14 octobre 1991 est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

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

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

#### 6.3.4. 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 Uh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

**7.1. Implantations nouvelles** : 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 **3 m**.

#### 7.2. Dispositions alternatives :

- **Les constructions annexes**, peuvent s'implanter en limite ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de celle-ci.
- **Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante** significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 7.1, l'implantation d'une construction

nouvelle est autorisée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

- Des implantations différentes de celles définies au point 7.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

## **ARTICLE Uh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **4 m**.

**Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante** significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au point précédent, l'implantation d'une construction nouvelle est autorisée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

## **ARTICLE Uh 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder **50%** de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

## **ARTICLE Uh 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1** - Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à **0,70 m**, mesurée entre tous points à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

**10.2 - Hauteur maximale** : la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe défini de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale **H1** des constructions,
- d'une hauteur maximale **H2** des façades principales sur rue et arrière déterminant deux lignes horizontales, mesurée à l'égout ou à l'acrotère,
- d'un **plan incliné à 45°** partant de chacune de ces horizontales.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,...) ainsi que des éléments architecturaux tels que volumes en attique et murs pignons.

Ces hauteurs s'appliquent de la manière suivante pour la zone Uh :

Secteur	Uh
Hauteur maximale H1	12 m
Hauteur maximale H2	7 m

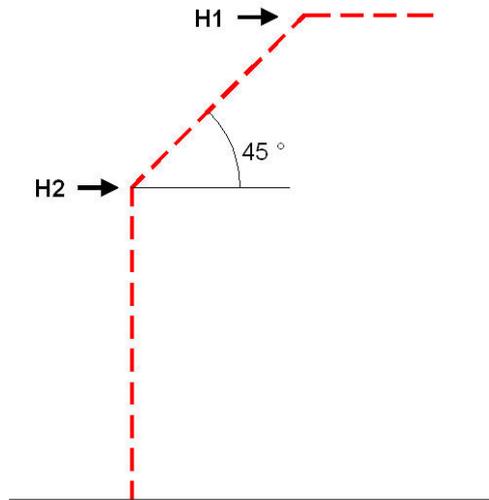


Illustration du principe d'application des hauteurs maximales

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

**10.3-** Une **variation des éléments de ce gabarit** peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère ou pour la réalisation d'éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

**10.4 - Cas particulier :**

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

**10.5 - Annexes** : La hauteur maximale des annexes n'excédera pas **4 m**

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

**10.8** - Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

**ARTICLE Uh 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1 - Généralités** : **L'utilisation** d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux. De manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture des constructions anciennes présentes sur le territoire rural.

## 11.2 - Matériaux apparents et couleurs

- **Volumétrie** : Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions anciennes de qualité du territoire rural, voisines.

- **Ouvertures et ouvrages en saillie** : Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celles-ci .

- Ouvertures dans la toiture : leur proportion sera nettement verticale.

- Les souches de cheminées seront placées au plus près de l'axe du faîtage.

- **Toitures** : Le matériau utilisé aura l'aspect de l'ardoise, ou bien tout autre matériau s'intégrant bien. L'emploi de l'aspect tuile est interdit.

- **Façades et pignons** : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions anciennes présentes sur le territoire rural ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans les constructions anciennes présentes sur le territoire rural.

- **Clôtures** : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Les clôtures réalisées en panneaux ou plaques préfabriqués sont interdites en limite sur voie ou espace public. Sur les autres limites, elles n'excéderont pas 0,50 m de hauteur et sont partiellement enterrées.

**11.4 - Bâtiments à caractère patrimonial** : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

Est considéré comme bâti présentant un valeur patrimoniale, le bâti **repéré au plan** pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ainsi que le bâti présentant les caractéristiques d'une construction en pierre, en terre ou en briques pleines, ce qui est à priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal. A ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

**11.5 - Locaux et équipements techniques** : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

**11.6 - Extensions :** Les extensions des bâtiments devront se conformer aux principes suivants :

- Les extensions pourront prendre la forme d'un appenti, d'une aile ou d'un corps de bâtiment prolongeant la construction ; les pentes de couverture étant en accord avec le bâtiment support.
- Les matériaux seront soit identiques soit en relation avec ceux du bâtiment qu'elles prolongent.
- Un traitement sous forme de véranda est envisageable, sous réserve d'une bonne insertion par rapport à l'existant.

**11.7 - Antennes et pylônes :** Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

## ARTICLE Uh 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

**Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.**

## ARTICLE Uh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

**13.2. - Haies, boisements, arbres isolés à préserver :** Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichement et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

### 13.3. – Traitement des espaces libres / plantations nouvelles :

- **Pour les opérations d'ensemble** (Zone d'Aménagement Concerté, permis groupé valant division ou lotissement) **de plus de 5 lots ou logements**, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **au moins 15 %** de la surface de l'opération.

Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 200 m<sup>2</sup> d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Les espaces résiduels sans aucune fonctionnalité ne peuvent pas être intégrés au calcul de la surface en espaces libres. Les dispositifs de régulation des eaux pluviales sont admis à l'intérieur de ces espaces.

Les aires de stationnement en surface, de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

- **A la parcelle**, Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **30% au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction.

Les clôtures seront accompagnées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues. Elles pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Uh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

*Article non réglementé.*

## ZONE Ua

**La zone Ua a vocation à accueillir certaines activités économiques** (artisanat, industrie, services,...) ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

La zone Ua se distingue en deux secteurs :

- La zone Ua1 correspondant à la ZA du Chardonneret (lotissement). La zone Ua1 exclue l'accueil d'activités commerciales (commerces alimentaires, de détail,...) afin de favoriser leur installation dans le bourg
- La zone Ua2 correspondant aux activités artisanales et industrielles existantes sur le territoire. Le sous-secteur Ua2s correspond à des espaces dédiés au stockage des marchandises, ils ne peuvent accueillir de nouvelles constructions.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

*Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article*

### ARTICLE Ua 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

**1.1 : Rappel** : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichage est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

**1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article **Ua 2** ;
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à usage commercial uniquement en zone Ua2.

### ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

## **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions dans les zones Ua1 et Ua2 :**

- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôts ;
- Les constructions à usage de bureaux, de services et d'artisanat ;
- Les constructions à usage commercial ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve cumulativement d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel ;
- Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;
- Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer ;
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.

## **En zone Ua2s, seules sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes:**

- Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone, sans constructions nouvelles ;

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

*Pour tous les secteurs, sauf dispositions spécifiques précisées par article*

### **ARTICLE Ua 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

**3.1. - Accès :** Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (*chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisés, ...*).

## ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

**4.2. - Assainissement** :

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales** : Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

## ARTICLE Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé.*

## ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

**6.1** - Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de reculement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.

**6.2** - Les constructions seront implantées en retrait de **10 m** au moins de l'alignement ou limite d'emprise **des routes départementales** et **5 m** au moins de l'alignement ou limite d'emprise **des autres voies** ;

Les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

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

Des implantations différentes de celles définies aux points précédents peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

#### **6.4 - Réseaux divers**

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

##### **6.4.1. Lignes de transport d'énergie électrique :**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Electricité.

##### **6.4.2. Canalisations de transport de gaz :**

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés de 3 à 30 m. de la canalisation de gaz définis par le décret du 14 octobre 1991 est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

##### **6.4.3 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

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

##### **6.4.4. Câble des télécommunications**

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

## **ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

**7.1** - 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 **5 m**.

**7.2** - Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

#### **7.3. Dispositions alternatives :**

- Les extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles seront réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- dans le cas de parcelles existantes de faible largeur ou d'extension d'un bâtiment ne respectant pas déjà le recul imposé, la construction pourra s'implanter en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).
- Des implantations différentes de celles définies au point 7.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

## **ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

**8.1** - Dans le cas de façades en vis-à-vis, la distance mesurée horizontalement entre l'appui des baies de l'un des bâtiments et tout point du volume enveloppe du bâtiment en vis-à-vis, ne devra pas être inférieur à **6 m**.

Dans les autres cas (pignon aveugle, bâtiments annexes,...), à moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **5 m**.

**8.2** - 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...).

Des implantations différentes de celles définies au point 8.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

## **ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **50 %** de la superficie du terrain.

## **ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **12 m** au point le plus haut de la construction à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction (*cheminées, silos, citernes, ...*).

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

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

## ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR

**11.1 - Généralités** : L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

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

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

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

### Principes à mettre en œuvre :

▪ **Volumes** : La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.

L'écriture architecturale mettra en évidence les diverses fonctions des bâtiments (halls industriels de stockage, atelier, bureaux,...) afin d'éviter une uniformité des volumes et des façades.

Les excroissances techniques du bâtiment devront dans la mesure du possible être incluses dans des volumes enveloppe constitués de matériaux de même nature que les façades.

Les toitures rampantes seront de forme simple et à versants symétriques, leur pente sera comprise entre 20° et 40°. Les toitures curvilignes sont autorisées. Les acrotères pourront masquer les pentes des toitures.

▪ **Couleurs/matériaux** : Les choix de teintes et de matériaux apparents des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, cuivre, ardoise...) ou assimilés (terre cuite, bétons blancs, bétons de gravillons lavés, béton cellulaire...) seules sont autorisées :

- les teintes sombres ou neutres pour les revêtements de façades et les toitures.
- les couleurs vives à condition qu'elles soient strictement limitées aux enseignes.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bâtiments dont la toiture est visible devront présenter une unité de matériaux et de coloris entre couverture et façades avec une dominante de teintes sombres ou neutres.

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

préférence accompagnées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m.

**11.4 - Locaux et équipements techniques** : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

#### **11.5 - Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

## **ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT**

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

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

#### **12.1 - Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :**

Une place de stationnement par **tranche complète de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher** de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

#### **12.2 - Constructions à usage industriel ou artisanal :**

Une place de stationnement par **tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par **tranche complète de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher** si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.

#### **12.3 – Pour les logements individuels intégrés au bâtiment d'activité:**

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

#### **12.4 - Constructions à usage commercial :**

▪ **Commerces :**

- **Pour les commerces courants d'au plus 100m<sup>2</sup> de surface de plancher** : une place de stationnement
- **Pour les commerces courants de 100 à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher** : une place de stationnement et une place de stationnement supplémentaire par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (vente + réserve)
- **Pour toutes les surfaces de 500 à 1 000 m<sup>2</sup>** : une place de stationnement et une place de stationnement supplémentaire par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (vente + réserve).

Pour les autres **commerces de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de la surface de plancher totale** (vente et réserve), le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil.

▪**Hôtels et restaurants :**

Une place de stationnement pour 2 chambres ;

Une place de stationnement pour 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### 12.5 – Stationnement des deux roues

1 emplacement par tranche complète de **150 m<sup>2</sup>** de surface de plancher créée.

### 12.6 - Modalités d'application.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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 dans les conditions fixées par les articles L-123-1-12 et L-332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

### 12.6 - Modalités d'application pour les deux roues

La surface minimale d'un emplacement(\*) s'établit à **1,5 m<sup>2</sup>** sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels,

cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).

- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace situé à proximité.

## ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

**13.2 – Haies, boisements, arbres isolés à préserver** : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichage et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

### 13.3 – Traitement des espaces libres / plantations nouvelles:

Les aires de stationnement en surface, de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Elles seront entourées d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives.

Les stockages extérieurs seront entourés d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives.

Les clôtures seront accompagnées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues. Elles pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

- **Pour les opérations d'ensemble** (Zone d'Aménagement Concerté, permis groupé valant division ou lotissement) **de plus de 5 lots**, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **au moins 20 %** de la surface de l'opération.

Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 200 m<sup>2</sup> d'espace vert. Ils pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Les espaces résiduels sans aucune fonctionnalité ne peuvent pas être intégrés au calcul de la surface en espaces libres. Les dispositifs de régulation des eaux pluviales sont admis à l'intérieur de ces espaces.

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **au moins 10 %** de la surface du terrain d'assiette de la construction.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

*Article non réglementé.*

## ZONE Ug

**Une zone Ug** : zone urbaine spécifique qui accueille constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif, actuels ou en projet, et permet leur développement.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE Ug 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1.1 : Rappel** : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichage est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

**1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- β Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- β Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- β Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;
- β L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- β Les dépôts de véhicules ;
- β Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article Ug 2.

#### ARTICLE Ug 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL admises sous conditions

De manière générale, la zone Ug admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions nécessaires aux établissements à caractère social tels qu'établissements pour handicapés ; établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes,...
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires de camping et de caravanning ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et intégrées au projet d'équipement ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ug 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

**3.1. - Accès :** Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (*chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisés, ...*).

### ARTICLE Ug 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

**L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes** pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

## **ARTICLE Ug 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE Ug 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront à l'**alignement des voies** ou en **retrait d'au moins 1 m**, à compter de cet alignement.

## **ARTICLE Ug 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, elle doit en être écartée d'au moins **1 m**.

## **ARTICLE Ug 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE Ug 9 : EMPRISE AU SOL**

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE Ug 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE Ug 11 : ASPECT EXTERIEUR

**11.1 - Généralités** : L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

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

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

**11.3 - Clôtures** : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales, de type bocager. Les clôtures réalisées en panneaux ou plaques préfabriquées, excédant 0,50 m de hauteur, sont interdites.

**11.4 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes** : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

**11.5 - Locaux et équipements techniques** : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

**11.6 - Antennes et pylônes** : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

## ARTICLE Ug 12 : STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la surface de plancher 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.

Dans les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées.

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

#### **12.1 - Pour les logements collectifs :**

**Une place de stationnement par logement.** Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, il sera aménagé au moins 1 place par logement en sous-sol.

#### **12.2 – Pour les logements individuels :**

**Une place de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage compris).**

#### **12.3 - Pour les constructions à usage de bureau (*y compris bâtiments publics*) :**

Une place de stationnement par **tranche complète de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble**. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

#### **12.4 - Etablissements d'enseignement.**

Une place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré.

Deux places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.

Deux places de stationnement pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

#### **12.5 - Constructions destinées à d'autres usages.**

**Une place pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques.** En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

**Une place pour 5 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes, ...** En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

**Pour les foyers logements, équipements gérontologiques et autres établissements de ce type** le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites avec néanmoins la **création minimum d'une place pour 2 lits ou 2 chambres**.

#### **12.6 – Stationnement des deux roues**

- **Logements**: 1 emplacement clos ou couvert par logement
- **Résidences communautaires** : 1 emplacement par chambre créé.
- **Equipements hospitaliers** : 1 emplacement pour 6 lits créés.
- **Equipements gérontologiques** : 1 emplacement pour 10 chambres ou 10 logements créés.
- **Equipements d'enseignement** :
  - a. Equipements et établissements du premier degré : 3 emplacements par salle de classe créée.
  - b. Equipements et établissements du second degré : 6 emplacements par salle de classe créée.
  - c. Equipements et établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 2 emplacements par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher exclusivement créée.
- **Equipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs, etc.** :
  - a. Equipements de capacité d'accueil **<ou= à 500 personnes** : 1 emplacement par unité de 40 personnes accueillies.
  - b. Equipements de capacité d'accueil **> à 500 personnes** :
    - 1 emplacement par unité de 40 personnes accueillies pour les 500 premières,
    - 1 emplacement par unité de 100 personnes accueillies au-delà.

### 12.7 - Modalités d'application.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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 dans les conditions fixées par les articles L-123-1-12 et L-332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

### Modalités d'application pour les deux roues

La surface minimale d'un emplacement(\*) s'établit à 1,5 m<sup>2</sup> sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace situé à proximité.

## ARTICLE Ug 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

**13.2 – Haies, boisements, arbres isolés à préserver** : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichage et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

### 13.3 – Traitement des espaces libres / plantations nouvelles:

- **Pour les opérations d'ensemble** (Zone d'Aménagement Concerté, permis groupé valant division ou lotissement) **de plus de 5 lots, chambres ou logements**, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **au moins 15 %** de la surface de l'opération.

Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 200 m<sup>2</sup> d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Les espaces résiduels sans aucune fonctionnalité ne peuvent pas être intégrés au calcul de la surface en espaces libres. Les dispositifs de régulation des eaux pluviales sont admis à l'intérieur de ces espaces mais ceux-ci ne devront pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface, de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **au moins 20 %** de la surface du terrain d'assiette de la construction.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

Les clôtures seront accompagnées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues. Elles pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ug 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

*Article non réglementé.*

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

## LA ZONE 1 AU

**La zone 1 AU** est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent 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 donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

**1.1 - Rappel** : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

#### **1.2 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Tout type d'installations ou d'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 ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UE 2.

**1.3 - Enfin, en zone 1AU, les occupations et utilisations du sol interdites sont celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.**

## ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**2.1 – Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter :**

- un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement,
- **la règle de mixité sociale** définie au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme pour les secteurs repérés graphiquement : chaque opération à vocation de logement devra comporter des **logements à vocation sociale**, dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le **Programme Local de l'Habitat** (cf. programme d'actions annexé au dossier du PLU) : **pour les nouveaux programmes de logements de 10 logements et plus, un minimum de 10% de logements locatifs publics aidés (PLUS ou PLAI) devra être réalisé.**

**2.2 - De manière générale, la zone 1AU admet à l'intérieur d'une opération d'aménagement tout ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :**

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.

**2.3 - Sont admis en dehors d'une opération d'aménagement, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :**

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 de la zone U correspondante s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas ;
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant ;
- Les constructions individuelles sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés et pour lesquels le règlement de la zone s'applique.

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

**3.1. - Accès :** Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (*chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisés, ...*).

### ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

**4.2. - Assainissement :**

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

**L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes** pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

## ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé.*

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

Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile : dans le cadre d'opération d'ensemble, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait minimum d'1 m.

## ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

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 **1 m**.

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

*Article non réglementé.*

## ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

*Article non réglementé*

## ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1** - Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à **0,70 m**, mesurée entre tous points à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

**10.2 - Hauteur maximale** : la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe défini de l'application simultanée :

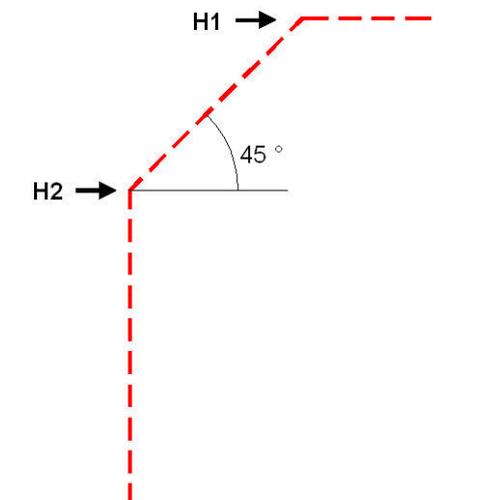
- d'une hauteur maximale **H1** des constructions,

- d'une hauteur maximale **H2** des façades principales sur rue et arrière déterminant deux lignes horizontales, mesurée à l'égout ou à l'acrotère,
- d'un **plan incliné à 45°** partant de chacune de ces horizontales.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,...) ainsi que des éléments architecturaux tels que volumes en attique et murs pignons.

**Ces hauteurs s'appliquent différemment sur le type de construction :**

Secteur	Immeuble collectif	Habitat individuel	Autres constructions
Hauteur maximale H1	14 m	12 m	12 m
Hauteur maximale H2	9 m	7 m	7 m



*Illustration du principe d'application des hauteurs maximales*

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

**10.3-** Une **variation des éléments de ce gabarit** peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère ou pour la réalisation d'éléments nécessaires à l'utilisation des énergies des renouvelables.

**10.4- Commerces :** les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de **3 m**.

**10.5 - Cas particulier :**

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

**10.6 - Annexes** : La hauteur maximale des annexes n'excédera pas **4 m**.

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

**10.8** - Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

## ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

**11.1 - Principes** : Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du centre-bourg, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

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

De manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture des maisons et immeubles anciens du centre-bourg. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le centre-bourg.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

### 11.2 - Matériaux apparents et couleurs

11.2.1 - Toitures : L'emploi de l'aspect tuile est interdit.

11.2.2 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions anciennes présentes en ville ou sur le territoire rural ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

**11.3 - Clôtures** : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les clôtures réalisées en panneaux ou plaques préfabriqués sont interdites en limite sur voie ou espace public. Sur les autres limites, elles n'excéderont pas 0,50 m de hauteur et sont partiellement enterrées.

**11.4 - Bâtiments à caractère patrimonial** : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

**11.5 - Locaux et équipements techniques :** Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

**11.6 - Antennes et pylônes :** Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

## ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la surface de plancher 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.

Dans les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées.

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

### 12.1 - Pour les logements collectifs :

**Deux places de stationnement par logement.** Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20, il sera aménagé au moins 1 place par logement en sous-sol.

### 12.2 – Pour les logements individuels :

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

### 12.3 - Pour les constructions à usage de bureau (*y compris bâtiments publics*) :

Une place de stationnement par **tranche complète 20m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'immeuble**. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

### 12.4 - Pour les constructions à usage artisanal :

Une place de stationnement par **tranche complète de 80m<sup>2</sup> de la surface de plancher** des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...).

Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

#### **12.5 - Commerces courants :**

Une place de stationnement par **tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher** créée.

#### **12.6 - Hôtels et restaurants :**

Une place de stationnement pour 2 chambres ;

Une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### **12.7 - Etablissements d'enseignement.**

Une place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré.

Deux places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.

Deux places de stationnement pour 10 personnes pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

#### **12.8 - Constructions destinées à d'autres usages.**

Une place pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Une place pour 5 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes, ... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

#### **12.9 – Stationnement des deux roues**

- **Logements:** 1 emplacement clos ou couvert par logement

- **Résidences communautaires :** 1 emplacement par chambre créé.

- **Commerces (y compris les restaurants), services, bureaux et autres activités :** 1 emplacement par tranche complète de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

- **Hôtels :** aucun emplacement n'est exigé.

- **Equipements hospitaliers :** 1 emplacement pour 6 lits créés.

- **Equipements gérontologiques :** 1 emplacement pour 10 chambres ou 10 logements créés.

- **Equipements d'enseignement :**

a. Equipements et établissements du premier degré : 3 emplacements par salle de classe créée.

b. Equipements et établissements du second degré : **6** emplacements par salle de classe créée.

c. Equipements et établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : **2** emplacements par tranche complète de **80** m<sup>2</sup> de surface de plancher exclusivement créée.

**- Equipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs, etc. :**

a. Equipements de capacité d'accueil **<ou= à 500** personnes : **1** emplacement par unité de **40** personnes accueillies.

b. Equipements de capacité d'accueil **> à 500** personnes :

- **1** emplacement par unité de **40** personnes accueillies pour les **500** premières,
- **1** emplacement par unité de **100** personnes accueillies au-delà.

**- Autres affectations** : non réglementé.

### 12.10 - Modalités d'application.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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 dans les conditions fixées par les articles L-123-1-12 et L-332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

### Modalités d'application pour les deux roues

La surface minimale d'un emplacement(\*) s'établit à **1,5** m<sup>2</sup> sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace situé à proximité.

## ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

**13.2 - Haies, boisements, arbres isolés à préserver** : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichement et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

### 13.3 – Traitement des espaces libres / plantations nouvelles :

- **Pour les opérations d'ensemble** (Zone d'Aménagement Concerté, permis groupé valant division ou lotissement) **de plus de 5 lots ou logements**, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **au moins 15 %** de la surface de l'opération.

Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 200 m<sup>2</sup> d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Les espaces résiduels sans aucune fonctionnalité ne peuvent pas être intégrés au calcul de la surface en espaces libres. Les dispositifs de régulation des eaux pluviales sont admis à l'intérieur de ces espaces mais ceux-ci ne devront pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface, de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **au moins 20 %** de la surface du terrain d'assiette de la construction.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

Les clôtures seront accompagnées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues. Elles pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

*Article non réglementé.*

## LA ZONE 1 AUa2'

**La zone 1 AUa2'** est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent 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 donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

**La zone 1AUa2' a vocation à accueillir des activités artisanales, industrielles et d'entrepôt existantes sur l'extension programmée de la zone d'activités du Mazet, lors de son urbanisation.**

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AUa2' 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

**1.1 - Rappel** : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

#### 1.2 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues à l'article **1AUa2' 2**.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article **1AUa2' 2**;
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à usage commercial.

### ARTICLE 1AUa2' 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**2.1 - Toute opération d'aménagement** (permis d'aménager ou permis de construire) compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et le cas échéant, en compatibilité avec les **orientations d'aménagement et de programmation**. L'aménagement en plusieurs tranches ou opérations jointives est admis dès lors que chacune des tranches ou opérations ne fait pas obstacle à l'aménagement de l'ensemble de la zone.

**2.2 -Sont admis en dehors d'une opération d'aménagement** (permis d'aménager ou permis de construire), **dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site** :

- ⤴ Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôts;
- ⤴ Les constructions à usage de bureaux, de services et d'artisanat ;
- ⤴ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- ⤴ Les constructions à usage d'habitation sous réserve cumulativement d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel ;
- ⤴ Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;
- ⤴ Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer ;
- ⤴ La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUa2' 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

**3.1. - Accès :** Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (*chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisés, ...*).

### ARTICLE 1AUa2' 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

## ARTICLE 1AUa2' 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé.*

## ARTICLE 1AUa2' 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**6.1** - Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de reculement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.

**6.2** - Les constructions seront implantées en retrait de **10 m** au moins de l'alignement ou limite d'emprise **des routes départementales** et **5 m** au moins de l'alignement ou limite d'emprise **des autres voies** ;

Les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

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

Des implantations différentes de celles définies aux points précédents peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

### 6.4 - Réseaux divers

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

#### 6.4.1. Lignes de transport d'énergie électrique :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Électricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Électricité.

#### 6.4.2. Canalisations de transport de gaz :

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés de 3 à 30 m. de la canalisation de gaz définis par le décret du 14 octobre 1991 est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

#### **6.4.3 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

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

#### **6.4.4. 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 1AUa2' 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

**7.1** - 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 **5 m**.

**7.2** - Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

#### **7.3. Dispositions alternatives :**

- Les extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles seront réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

- dans le cas de parcelles existantes de faible largeur ou d'extension d'un bâtiment ne respectant pas déjà le recul imposé, la construction pourra s'implanter en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu.

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

- Des implantations différentes de celles définies au point 7.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

### **ARTICLE 1AUa2' 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - Dans le cas de façades en vis-à-vis, la distance mesurée horizontalement entre l'appui des baies de l'un des bâtiments et tout point du volume enveloppe du bâtiment en vis-à-vis, ne devra pas être inférieur à **6 m**.

Dans les autres cas (pignon aveugle, bâtiments annexes,...), à moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **5 m**.

**8.2** - 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...).

Des implantations différentes de celles définies au point 8.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

## ARTICLE 1AUa2' 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **60 %** de la superficie du terrain.

## ARTICLE 1AUa2' 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **12 m à l'égout**.

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

## ARTICLE 1AUa2' 11 : ASPECT EXTERIEUR

**11.1 - Généralités** : L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation des constructions devra chercher à minimiser au maximum les déplacements (déblais et remblais) de terre et autres matériaux de terrassement.

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

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

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

### Principes à mettre en œuvre :

- ▲ **Volumes** : La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.

L'écriture architecturale mettra en évidence les diverses fonctions des bâtiments (halls industriels de stockage, atelier, bureaux,...) afin d'éviter une uniformité des volumes et des façades.

Les excroissances techniques du bâtiment devront dans la mesure du possible être incluses dans des volumes enveloppe constitués de matériaux de même nature que les façades.

Les toitures à deux pents seront de forme simple et à versants symétriques, leur pente sera comprise entre 20° et 40°.

Les toitures mono-pente sont autorisées sans contrainte de pente.

Les toitures terrasses et curvilignes sont également autorisées.

- ✧ **Couleurs/matériaux** : Les choix de teintes et de matériaux apparents des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, cuivre, ardoise...) ou assimilés (terre cuite, bétons blancs, bétons de gravillons lavés, béton cellulaire...) seules sont autorisées :

- les teintes sombres ou neutres pour les revêtements de façades et les toitures.
- les couleurs vives à condition qu'elles soient strictement limitées aux enseignes.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bâtiments dont la toiture est visible devront présenter une unité de matériaux et de coloris entre couverture et façades avec une dominante de teintes sombres ou neutres.

- 11.3 - **Clôtures** : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Elles seront de préférence accompagnées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m.

**11.4 - Locaux et équipements techniques** : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

#### **11.5 - Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

## **ARTICLE 1AUa2' 12 : STATIONNEMENT**

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

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

#### **12.1 - Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :**

Une place de stationnement par **tranche complète de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher** de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

#### **12.2 – Pour les logements individuels intégrés au bâtiment d'activité:**

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

### 12.3 – Autres activités autorisées dans la zone :

Le nombre de places de stationnement sera défini en fonction des besoins et des spécificités des futures activités.

### 12.4 – Stationnement des deux roues

1 emplacement par tranche complète de **150 m<sup>2</sup>** de surface de plancher créée.

### 12.5 - Modalités d'application.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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 dans les conditions fixées par les articles L-123-1-12 et L-332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination. Toutefois, il ne sera demandé que le nombre de places complémentaires entre l'affectation initiale et celle du projet.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

### 12.6 - Modalités d'application pour les deux roues

La surface minimale d'un emplacement(\*) s'établit à **1,5 m<sup>2</sup>** sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- ⤴ Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- ⤴ Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
- ⤴ Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).
- ⤴ Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace situé à proximité.

## ARTICLE 1AUa2' 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

**13.2 – Haies, boisements, arbres isolés à préserver** : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichage et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

### 13.3 – Traitement des espaces libres / plantations nouvelles:

Les aires de stationnement en surface, de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Elles seront entourées d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives.

Les stockages extérieurs seront entourés d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives.

Les clôtures seront accompagnées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues. Elles pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

- **Pour les opérations d'ensemble** (Zone d'Aménagement Concerté, permis groupé valant division ou lotissement) **de plus de 5 lots**, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **au moins 20 %** de la surface de l'opération.

Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 200 m<sup>2</sup> d'espace vert. Ils pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Les espaces résiduels sans aucune fonctionnalité ne peuvent pas être intégrés au calcul de la surface en espaces libres. Les dispositifs de régulation des eaux pluviales sont admis à l'intérieur de ces espaces.

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **au moins 10 %** de la surface du terrain d'assiette de la construction.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUa2' 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

*Article non réglementé.*

## LA ZONE 2 AU

**Les zones 2 AU** sont des zones naturelles dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Une partie des zones 2AU sont concernée par **la règle de mixité sociale** définie au titre du 16<sup>e</sup> alinéa de **l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme** : chaque opération à vocation de logement devra comporter des logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le Programme Local de l'Habitat (cf. programme d'actions annexé au dossier du PLU) : pour les nouveaux programmes de logements de 10 logements et plus, un minimum de 10% de logements locatifs publics aidés (PLUS ou PLAI) devra être réalisé. Elle sera applicable au moment de leur ouverture à l'urbanisation subordonnée à une modification du PLU.

Les zones 2AU comprennent en outre deux zones 2AU spécifiques :

- **une zone 2AUd**, destiné à recevoir à long terme en face de la salle multifonction et desservi par le giratoire d'entrée dans le bourg, de nouveaux services ou équipements pouvant être en lien avec la salle. Lorsque que cette zone sera ouverte à l'urbanisation, les activités commerciales y seront interdites.
- 
- **Une zone 2Aua**, destiné à accueillir à long terme certaines activités économiques (artisanat, industrie, services,...) ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 AU 2.

### ARTICLE 2 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*assainissement, eau potable, électricité, ...*).

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

### ARTICLES 2 AU 3 à 2 AU 14

**Ces articles ne sont pas réglementés, à l'exception des articles 2 AU 6 et 2 AU 7.**

#### **ARTICLE 2 AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.**

#### **ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

**Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.**

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## LA ZONE A

**La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

Elle comprend par conséquent les espaces de la commune qui portent cette fonction intégrant l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique.

Seules sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les constructions, installations ou utilisations du sol non prévues à l'article A2.**

#### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**Sont admis, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et de prendre en compte les paysages les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**2.1 -** Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (*art. L. 311-1 du code rural*).

**L'activité d'hébergement touristique** telle que gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping), ne sera admise que dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère, et non par construction nouvelle. Dans ce cadre, des extensions limitées sont admises, telles que définies aux points suivants, à condition de préserver le caractère architectural originel.

**2.2 - La construction à usage d'habitation, dans la limite d'un seul logement sur le site concerné** et sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole et de son importance. Celle-ci doit-être implantée :

- à **moins de 100 m des bâtiments d'exploitations concernés**. Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance supérieure pourra être admise.
- **A plus de 100 m des bâtiments et installations agricoles ressortant d'une autre exploitation**

De plus, il peut être admis un **local complémentaire de permanence ou de gardiennage**, nécessaire à la présence journalière, sur le site concerné, **n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol** et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments principaux de l'exploitation concernée.

### **2.3 - Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU**, sous réserve cumulativement :

- d'être **liées et nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole** (art. L. 311-1 du code rural) ;
- qu'il s'agisse d'un **bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial** soit **repéré au plan** pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme soit présentant **les caractéristiques d'une construction en pierre, en terre ou en briques pleines, ce qui est à priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal** ;
- de préserver le caractère architectural originel ;
- que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) ;
- que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 70 m<sup>2</sup> si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (*un habitat nouveau*) ;
- que le cumul des emprises existantes et des extensions **n'ait pas pour effet d'étendre l'emprise au sol initiale de plus de 40 % et n'excède pas 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et finale**. Cette limite d'emprise ne s'applique pas pour les changements de destination concernant des bâtiments dont l'emprise au sol existante est supérieure. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.

**2.4 - Reconstruction** : La reconstruction sur le même terrain, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf lorsque les besoins de l'exploitation agricole le nécessitent.

**2.5 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (comprenant les postes de transformation électrique, usine de traitement des eaux,...) pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent et dès lors que toutes les dispositions sont prévues pour leur insertion paysagère.

**2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol** liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

**2.7 - Les installations de panneaux photovoltaïques au sol uniquement si elles sont nécessaires à l'activité agricole.**

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

**3.1. - Accès :** Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (*chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisés, ...*).

### ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante si celui-ci est présent. Si le réseau n'est pas présent à proximité, ses constructions ou installations pourront s'alimenter en eau par forage.

De plus, une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par une alimentation en eau potable de capacité suffisante et dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

#### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

Cette disposition ne concerne pas les bâtiments et installations agricoles répondant à d'autres normes et procédures sanitaires pour évacuation et le traitement des eaux et matières usées.

**4.2.2. - Eaux pluviales** : Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

**L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes** pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

## ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

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

**6.1.** Le long des routes départementales, les constructions se feront suivant les marges de recul figurées au plan par des lignes tiretées. Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de recul envisagées ci-dessus, la remise en état des constructions existantes ainsi qu'une extension peuvent y être autorisés à titre dérogatoire, dès lors qu'ils se réalisent dans le strict prolongement de l'alignement de la construction existante.

Pour les autres voies, les constructions devront **respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes** afin de respecter une harmonie d'ensemble. S'il n'existe pas d'alignement dominant ni d'indication portée au plan, **les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait minimum d'1 m.**

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

## 6.2. Réseaux divers

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

### 6.2.1. Lignes de transport d'énergie électrique :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Electricité.

### 6.2.2. Canalisations de transport de gaz :

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés de 3 à 30 m. de la canalisation de gaz définis par le décret du 14 octobre 1991 est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

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

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

### 6.2.4. 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 SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieur à **3 m.**

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des bâtiments existants dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à la limite séparative.

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

Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres.**

## ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

*Article non réglementé.*

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

*Article non réglementé.*

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1 - Bâtiments d'habitation** : La hauteur du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,80 m pourra être admise.

La hauteur, au point le plus haut de la construction, ne devra pas excéder de **9 m** le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

**10.2 - Bâtiments d'exploitation** : Les bâtiments ne devront pas excéder **12 m** au point le plus haut de la construction. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

**11.1 - Généralités** : L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

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

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

**11.2 - Pour les bâtiments d'habitations** :

- **Volumétrie** : Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions anciennes de qualité du territoire rural, voisines.
- **Ouvertures et ouvrages en saillie** : Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci .
  - Ouvertures dans la toiture : leur proportion sera nettement verticale.
  - Les souches de cheminées seront placées au plus près de l'axe du faîtage.
- **Matériaux apparents et couleurs** : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.  
Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions anciennes présentes sur le territoire rural ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.  
Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans les constructions anciennes présentes sur le territoire rural.
- **Toitures** : le matériau utilisé aura l'aspect de l'ardoise, ou bien tout autre matériau s'intégrant bien. L'emploi de l'aspect tuile est interdit.

### **11.3 – Pour les bâtiments techniques agricoles :**

- **Toiture** : Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs des constructions anciennes présentes sur le territoire rural.  
Les bâtiments dont la toiture est visible devront présenter une unité de matériaux et de coloris entre couverture et façades avec une dominante de teintes sombres ou neutres.
  - **Façades et pignons** : Les choix de teintes et de matériaux apparents des bâtiments doivent favoriser leur intégration dans le paysage. Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaires. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et revêtu d'une teinte sombre.  
Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.
- L'ensemble des bâtiments d'exploitation agricole devront être intégrés aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.

### **11.4. - Bâtiments à caractère patrimonial :**

Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

Est considéré comme bâti présentant un valeur patrimoniale, le bâti **repéré au plan** pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ainsi que le bâti présentant les caractéristiques d'une construction en pierre, en terre ou en briques pleines, ce qui est à priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal. A ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

**11.5 - Clôtures :** Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures de manière générale devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales. Les clôtures réalisées en panneaux ou plaques préfabriqués sont interdites en limite sur voie ou espace public. Sur les autres limites, elles n'excéderont pas 0,50 m de hauteur et seront partiellement enterrées. La végétation nouvelle qui peut être prévue sera constituée de haies vives composées d'essences bocagères.

**11.6 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes :** Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

**11.7 - Réhabilitation :** Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

**11.8. - Locaux et équipements techniques :** Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

#### **11.9 - Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

**13.2 – Haies, boisements, arbres isolés à préserver :** Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichage et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront

faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

**13.3. - Obligation de planter :**

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création, l'extension ou la construction de bâtiments techniques, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des haies vives composées d'essences bocagères.

Les aires de stationnement en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et seront entourées d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives.

Les stockages extérieurs seront entourés d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

*Article non réglementé.*

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## LA ZONE NPa

**La zone Npa** est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre.

Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.

De même, peuvent être admis 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 à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (*bancs, parcours sportifs, etc.*).

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE NPA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NPa 2, et notamment toutes constructions à usage d'habitat.**

#### ARTICLE NPa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**Sont admis, sous réserve de préserver les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière, et sous réserve de prendre en compte le risque d'inondation :**

- Les **chemins piétonniers**, ni cimentés, ni bitumés et le **mobilier** destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne génèrent pas d'exhaussement, d'affouillement ou d'imperméabilisation du sol incompatible avec le libre écoulement ou l'expansion des crues.

- La **restauration** de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ...

- Les **constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (comprenant les postes de transformation électrique, usine de traitement des eaux,...) pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent et dès lors que toutes les dispositions sont prévues pour leur insertion paysagère.

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N<sup>a</sup> 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

### ARTICLE N<sup>a</sup> 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*Article non réglementé.*

### ARTICLE N<sup>a</sup> 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé.*

### ARTICLE N<sup>a</sup> 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

**6.1.** Le long des routes départementales, les constructions se feront suivant les marges de recul figurées au plan par des lignes tiretées. Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de recul envisagées ci-dessus, la remise en état des constructions existantes ainsi qu'une extension peuvent y être autorisés à titre dérogatoire, dès lors qu'ils se réalisent dans le strict prolongement de l'alignement de la construction existante.

Pour les autres voies, les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront à l'alignement des voies ou en **retrait minimum d'1 m** calculé perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

#### **6.2. Réseaux divers**

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

##### **6.2.1. Lignes de transport d'énergie électrique :**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Electricité.

##### **6.2.2. Canalisations de transport de gaz :**

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés de 3 à 30 m. de la canalisation de gaz définis par le décret du 14 octobre 1991 est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

#### **6.2.3 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

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

#### **6.2.4. 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 N<sup>a</sup> 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**

Si la construction éventuellement autorisée au titre du présent chapitre, n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

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

### **ARTICLE N<sup>a</sup> 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

*Article non réglementé.*

### **ARTICLE N<sup>a</sup> 9 - EMPRISE AU SOL**

*Article non réglementé.*

### **ARTICLE N<sup>a</sup> 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **ARTICLE N<sup>a</sup> 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

*Article non réglementé*

## **ARTICLE N<sup>a</sup> 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

## **ARTICLE N<sup>a</sup> 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

### **13.2. - Autres haies et boisements**

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichage et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

### **13.3. - Obligation de planter :**

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.

Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE N<sup>a</sup> 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

*Article non réglementé*

## LA ZONE Na

La zone Na correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement naturel et dans le respect des données urbaines, architecturales et paysagères existantes, à la date d'approbation du PLU.

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes : Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole (*problématique des périmètres sanitaires notamment*).

Les constructions en pierre, en terre, ou en briques pleines sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE Na 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Na 2, dans tous les secteurs.

### ARTICLE Na 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole, que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et que le risque d'inondation soit pris en compte :

**1 - Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU**, sous réserve cumulativement :

- qu'il s'agisse d'un **bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial** soit repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme soit présentant **les caractéristiques d'une construction en pierre, en terre ou en briques pleines, ce qui est à priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal** ;
- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé sur place ou à moins de 100 m du bâti concerné ;
- de préserver le caractère architectural originel ;
- que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) ;

- que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 70 m<sup>2</sup> si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (*un habitat nouveau*) ;
- que le cumul des emprises existantes et des extensions **n'ait pas pour effet d'étendre l'emprise au sol initiale de plus de 40 % et n'excède pas 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et finale**. Cette limite d'emprise ne s'applique pas pour les changements de destination concernant des bâtiments dont l'emprise au sol existante est supérieure. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.

**2 - L'aménagement et la remise en état des constructions existantes ainsi que leur extension**, sous réserve cumulativement :

- que les extensions n'empiètent pas sur un périmètre sanitaire de bâtiments ou installations générateur de nuisances ;
- de préserver le caractère architectural originel ;
- que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) ;
- que les extensions **n'aient pas pour effet d'étendre l'emprise au sol initiale de plus de 40 % et n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et finale**.

**3 - La construction d'annexes** non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve:

- de s'implanter à une distance de **30 m** maximum de l'habitation concernée ;
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **60 m<sup>2</sup>**.

**4 - La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre** dès lors que les caractéristiques de la parcelle permettent un assainissement conforme aux règles en vigueur. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.

**5 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent.

**6 - Les installations et équipements** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toutes les dispositions sont prévues pour leur insertion paysagère.

**7 - Les affouillements et exhaussements du sol** exclusivement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

**8 - Les chemins piétonniers et le mobilier** destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

**9 - Les constructions, extensions et installations liées et nécessaires à la modernisation ou l'évolution des activités existantes** à la date d'approbation du PLU, dans le respect des paysages et de l'environnement, dans la limite de **400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**.

**10 - Les piscines couvertes ainsi que les constructions liées, nécessaires à l'abri des installations techniques.**

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Na 3 - ACCÈS ET VOIRIE

**3.1. - Accès :** Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (*chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisés, ...*).

### ARTICLE Na 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

#### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

**L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes** pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

## ARTICLE Na 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

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

**6.1.** Le long des routes départementales, les constructions se feront suivant les marges de recul figurées au plan par des lignes tiretées. Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de recul envisagées ci-dessus, la remise en état des constructions existantes ainsi qu'une extension peuvent y être autorisés à titre dérogatoire, dès lors qu'ils se réalisent dans le strict prolongement de l'alignement de la construction existante.

Pour les autres voies, les extensions ou constructions nouvelles **s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes**, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

A défaut d'indications graphiques ou d'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, les constructions pourront **s'implanter à l'alignement ou en retrait maximum de 8 m par rapport à cet alignement.**

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans le prolongement des bâtiments existants dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.

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

Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

## 6.2. Réseaux divers

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

### 6.2.1. Lignes de transport d'énergie électrique :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Electricité.

### 6.2.2. Canalisations de transport de gaz :

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés de 3 à 30 m. de la canalisation de gaz définis par le décret du 14 octobre 1991 est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

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

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

### 6.2.4. Câble des télécommunications

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

## ARTICLE Na 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **4 m.**

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas la précédente règle d'implantation pourront être autorisées dans le prolongement des bâtiments existants dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à la limite séparative.

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

Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres.**

## ARTICLE Na 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

## ARTICLE Na 9 - EMPRISE AU SOL

Cf. L'article Na 2 sur les capacités d'évolutions des constructions.

## ARTICLE Na 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En tout état de cause, les **constructions à usage d'habitation** ne devront pas excéder **7 m au sommet de façade** et **12 m au point le plus haut de la construction**.

**Les bâtiments d'activités** n'excéderont pas **12 m au point le plus haut** de la construction.

Peuvent excéder de ces hauteurs, les éléments techniques et de faible emprise tels que les antennes, les souches de cheminées, les lucarnes, les systèmes de ventilation, éléments en saillies, etc.

La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder **4 m** au point le plus haut.

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

## ARTICLE Na 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

**11.1 - Généralités** : L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux. De manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture des constructions anciennes présentes sur le territoire rural.

### **11.2 - Pour les constructions à destination de logement**

- **Volumétrie** : Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions anciennes de qualité du territoire rural, voisines.

- **Ouvertures et ouvrages en saillie** : Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci .

- Ouvertures dans la toiture : leur proportion sera nettement verticale.

- Les souches de cheminées seront placées au plus près de l'axe du faîtage..

- **Toitures** : Le matériau utilisé aura l'aspect de l'ardoise, ou bien tout autre matériau s'intégrant bien. L'emploi de l'aspect tuile est interdit.

- **Façades et pignons** : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions anciennes présentes sur le territoire rural ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans les constructions anciennes présentes sur le territoire rural.

- **Clôtures** : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures réalisées en panneaux ou plaques préfabriqués sont interdites en limite sur voie ou espace public. Sur les autres limites, elles n'excéderont pas 0,50 m de hauteur et sont partiellement enterrées.

### **11.3 – Pour les bâtiments techniques destinés à la modernisation des activités existantes**

- **Toiture** : Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs des constructions anciennes présentes sur le territoire rural.

Les bâtiments dont la toiture est visible devront présenter une unité de matériaux et de coloris entre couverture et façades avec un dominante de teintes sombres ou neutres.

- **Façades et pignons** : Les choix de teintes et de matériaux apparents des bâtiments doivent favoriser leur intégration dans le paysage. Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaires. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et revêtu d'une teinte sombre.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

L'ensemble de ces bâtiments devront être intégrés aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.

**11.3 - Bâtiments à caractère patrimonial** : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

Est considéré comme bâti présentant un valeur patrimoniale, le bâti **repéré au plan** pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ainsi que le bâti présentant les caractéristiques d'une construction en pierre, en terre ou en briques pleines, ce qui est à priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal. A ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

**11.4 - Locaux et équipements techniques :** Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

**11.5 - Extensions :** Les extensions des bâtiments devront se conformer aux principes suivants :

- Les extensions pourront prendre la forme d'un appenti, d'une aile ou d'un corps de bâtiment prolongeant la construction ; les pentes de couverture étant en accord avec le bâtiment support.
- Les matériaux seront soit identiques soit en relation avec ceux du bâtiment qu'elles prolongent.
- Un traitement sous forme de véranda est envisageable, sous réserve d'une bonne insertion par rapport à l'existant.

**11.6 - Antennes et pylônes :** Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

## ARTICLE Na 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

## ARTICLE Na 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

### 13.2. - Autres haies et boisements

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichage et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

### 13.3. - Obligation de planter :

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les clôtures seront accompagnées par des haies vives composées d'essences bocagères.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Na 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

*Article non réglementé.*

## LA ZONE NL

La zone NL est une zone naturelle à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs. Elle permet d'accueillir les installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone. Par ailleurs, elle permet le maintien du caractère naturel des bords de la Quincampoix au contact du bourg.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NL 2, dans tous les secteurs.

#### ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis, sous réserve de préserver les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière, et sous réserve de prendre en compte le risque d'inondation :

- Les **aménagements légers, installations et équipements** liés et nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs ;
- Les **constructions**, démontables, dont l'emprise au sol est limitée à **100 m<sup>2</sup>** et permettant un retour à l'état naturel du site, dès lors que toutes les dispositions sont prévues pour leur insertion paysagère ;
- Les **chemins piétonniers** et le **meublé** destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- Les **constructions**, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les **installations et équipements** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toutes les dispositions sont prévues pour leur insertion paysagère.

### SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE NL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

## ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

**L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes** pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

## ARTICLE NL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

**6.1.** Le long des routes départementales, les constructions se feront suivant les marges de recul figurées au plan par des lignes tiretées. Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon

fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de recul envisagées ci-dessus, la remise en état des constructions existantes ainsi qu'une extension peuvent y être autorisés à titre dérogatoire, dès lors qu'ils se réalisent dans le strict prolongement de l'alignement de la construction existante.

Pour les autres voies, les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculé perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

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

## 6.2. Réseaux divers

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

### 6.2.1. Lignes de transport d'énergie électrique :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Electricité.

### 6.2.2. Canalisations de transport de gaz :

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés de 3 à 30 m. de la canalisation de gaz définis par le décret du 14 octobre 1991 est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

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

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

### 6.2.4. 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 NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Si la construction n'est pas édifée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

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

## **ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions devront s'implanter les unes par rapport aux autres avec une distance minimale entre les limites d'emprise de **4 m**.

## **ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL**

Cf. L'article NL 2

## **ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

## ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

### 13.2. - Autres haies et boisements

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichage et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

### 13.3. - Obligation de planter :

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les clôtures seront accompagnées par des haies vives composées d'essences bocagères.

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE NL 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

*Article non réglementé.*

## LA ZONE Nc

La zone Nc comprend les parties de la zone naturelle où la nature du sous-sol donne vocation à son exploitation. La recherche minière, les mines et les carrières y sont autorisées ainsi que les installations annexes liées à ces activités.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N° 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nc 2, et notamment toute construction à usage d'habitat.

#### ARTICLE N° 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve de préserver les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères ; ainsi que de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière :

- les constructions, installations et équipements liés à l'exploitation de carrière et des richesses du sol et du sous-sol ;
- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les constructions liées aux exploitations agricoles existantes ;
- L'aménagement et la remise en état des constructions existantes ;
- Les dépôts divers de déchets conformes aux règlements en vigueur.

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N° 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

**3.1. - Accès :** Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie :** La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (*chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisés, ...*).

### ARTICLE N° 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante si celui-ci est présent. Si le réseau n'est pas présent à proximité, ses constructions ou installations pourront s'alimenter en eau par forage.

De plus, une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par une alimentation en eau potable de capacité suffisante et dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

#### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

Cette disposition ne concerne pas les bâtiments et installations agricoles répondant à d'autres normes et procédures sanitaires pour évacuation et le traitement des eaux et matières usées.

**4.2.2. - Eaux pluviales** : Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

**4.3. - Autres réseaux** : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

## ARTICLE N° 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

## ARTICLE N° 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

**6.1.** Le long des routes départementales, les constructions se feront suivant les marges de recul figurées au plan par des lignes tiretées. Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de recul envisagées ci-dessus, la remise en état des constructions existantes ainsi qu'une extension peuvent y être autorisés à titre dérogatoire, dès lors qu'ils se réalisent dans le strict prolongement de l'alignement de la construction existante.

Pour les voies communales, elles seront implantées à 10 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les autres voies, les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront à l'alignement des voies ou en **retrait minimum d'1 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

### 6.2. Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution

d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

#### **6.2.1. Lignes de transport d'énergie électrique :**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Electricité.

#### **6.2.2. Canalisations de transport de gaz :**

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés de 3 à 30 m. de la canalisation de gaz définis par le décret du 14 octobre 1991 est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

#### **6.2.3 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

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

#### **6.2.4. 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 N° 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**

Si la construction éventuellement autorisée au titre du présent chapitre, n'est pas édifée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

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

## **ARTICLE N° 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

*Article non réglementé.*

## **ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL**

*Article non réglementé.*

## ARTICLE N° 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

**11.1 - Généralités** : L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

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

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

**11.2 - Toiture** : Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs des constructions anciennes présentes sur le territoire rural.

Les bâtiments dont la toiture est visible devront présenter une unité de matériaux et de coloris entre couverture et façades avec un dominante de teintes sombres ou neutres.

**11.3 - Façades et pignons** : Les choix de teintes et de matériaux apparents des bâtiments doivent favoriser leur intégration dans le paysage. Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaires. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et revêtu d'une teinte sombre.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

L'ensemble des bâtiments devront être intégrés aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.

**11.4 - Bâtiments à caractère patrimonial** : Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

Est considéré comme bâti présentant une valeur patrimoniale, le bâti **repéré au plan** pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ainsi que le bâti présentant les caractéristiques d'une construction en pierre, en terre ou en briques pleines, ce qui est à priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal. A ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

**11.5 - Clôtures** : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures de manière générale devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales. Les clôtures réalisées en panneaux ou plaques préfabriqués sont interdites en limite sur voie ou espace public. Sur les autres limites, elles n'excéderont pas 0,50 m de hauteur et seront partiellement enterrées. La végétation nouvelle qui peut être prévue sera constituée de haies vives composées d'essences bocagères.

**11.6 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes** : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

**11.7 - Réhabilitation** : Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

**11.8. - Locaux et équipements techniques** : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

#### **11.9 - Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

## **ARTICLE N° 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

## **ARTICLE N° 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

**13.2 - Haies, boisements, arbres isolés à préserver** : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichage et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

### **13.3. - Obligation de planter :**

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création, l'extension ou la construction de bâtiments techniques, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des haies vives composées d'essences bocagères.

Les aires de stationnement en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et seront entourées d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives.

Les stockages extérieurs seront entourés d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N° 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

*Article non réglementé*