Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

NOTE LIMINAIRE

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

NOTE LIMINAIRE

LE REGLEMENT DU P.L.U.

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

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

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

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

La section 3 définit les densités.

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

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

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

Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net constructible par mètre carré de terrain.

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

La surface de plancher hors oeuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Ne sont pas comptées dans la surface de plancher hors oeuvre brute:

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

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

a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel ou commercial ;

b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

e) (D. n°88-1151 du 26 décembre 1988) d'une surface é gale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation après déduction des surfaces mentionnées aux alinéas a, b, c ci-dessus.

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

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

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

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

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

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

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

LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

Sauf dispositions spécifiques prévues à **l'article 10** à la date du dépôt de la demande d'autorisation, la hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit et n'inclut pas la hauteur des toitures.

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

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

LOTISSEMENTS ANCIENS

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

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

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

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

L'emprise au sol est calculée globalement.

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

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

FOND DE PARCELLES

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de **l'article 6** des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

PIECES PRINCIPALES.

En référence à l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accole, une véranda pourra être, soit considérée comme une pièce principale, soit commune de pièce de service.

VOIES.

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

BATIMENTS ANNEXES.

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

ACTIVITES EXISTANTES

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

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

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.24 du code de l'Urbanisme, à **l'exception** des articles suivants qui restent applicables :

L'article R 111-2 qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées par leurs implantations à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leurs situations sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

L'article R 111-3.2 qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique.

L'article R 111-4 qui prévoit que le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être qu'autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'article R 111-14.2 qui dispose que le permis est délivré dans le respect des prescriptions d'environnement, et peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

L'article R 111-15 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 en postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122.22.

L'article R 111-21 (D.n°77-755 du 7 juillet 1977, art. 14) en vertu duquel le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les articles L 111-1-4 : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part de d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

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

Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des Paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

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

Les articles L 123-6 L 123-13 et L 313-2 : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation soit lorsqu'un P.L.U. est mis en élaboration ou en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

L'article L 315-8 : dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L 315-3, L 315-4 et L 315-7 sont opposables.

L'article L 421-4 : le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

La délivrance du Permis de construire est subordonnée aux dispositions de **l'article L 421-5** du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après:

"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Article L.421-6 : conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des bâtiments de France.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

Articles R 444-1 à 444-4 qui définissent les conditions d'implantation des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.)

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

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

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

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

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

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

Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (y compris le droit de préemption urbain renforcé).

Les zones d'aménagement différé.

3.4 - Sites archéologiques :

En application de l'article L 531-14 du Code du patrimoine toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie, 6 rue du Chapitre 35044 Rennes Cedex – Tél : 02.99.84.59.00

De plus l'article 1 du Décret n°2004-490 du 5 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'Archéologie préventive pris pour l'application de la Loi n° 2003-707 du 1er Avril 2003 modifiant la Loi n°2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive : « 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. »

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

> "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

Les plans comportent en surcharge les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les zones destinées aux carrières et aux mines existantes ou à créer.

Les plans comprennent aussi les emplacements réservés aux voies, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, aux ouvrages publics et aux programmes de logements pour assurer la mixité sociale.

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

a) la zone d'urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération **UC** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UC**

b) la zone d'extension **UE** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UE**

c) la zone d'activité **UA** délimitée au plan par un tireté et repéré par le sigle **UA**

d) la zone de sports et de loisirs **UL** délimitée au plan par un tireté et repéré par le sigle **UL**

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

a) la zone d'extension à court terme **1AU** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **1AU**

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

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

a) la zone agricole strictement protégée A. délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **A.**

b) la zone naturelle mixte à vocation agricole **NA**. délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **NA**.

c) la zone de protection stricte de la nature et des sites **NPa**. délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **NPa**.

d) la zone de protection de la nature et des sites **NPb**. délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **NPb**.

e) la zone de protection de la nature à vocation de loisirs **NPL**. délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **NPL**.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

ARTICLE 5 - MARGES DE RECULEMENT

Les plans comportent des lignes continues imposant un recul le long des voies routières au sens du code de la voirie départementale.

Ces marges viennent se superposer aux marges relatives à l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme.

Aussi les marges les plus contraignantes seront applicables pour les zones concernées par l'application simultanée de ces deux marges.

Les marges de recul applicables au sens du Code de la Voirie Départementales, sont les suivantes, sauf dérogation :

Catégorie de la voie	Usage habitation hors agglomération Zone inconstructible de part et d'autre de l'axe de la voie	Autre usage hors agglomération Zone inconstructible de part et d'autre de l'axe de la voie
1ère et 2ème	100 mètres	30 mètres
3ème	50 mètres	25 mètres
4ème	35 mètres	25 mètres
5ème	25 mètres	25 mètres

Sont interdits dans les marges de reculement portées aux plans :

- toute construction nouvelle y compris les bâtiments annexes isolés.

Y sont autorisés :

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

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

- les réseaux d'intérêt public et leur support

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

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières au sens de l'article L111-1-4. L'inconstructibilité des espaces non urbanisés pourra être levée là où les règles d'urbanisme justifiées et motivées dans le P.L.U garantiront une urbanisation au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme, ainsi que de la qualité des paysages.

Si cette marge de recul venait à être réduite, celle-ci devra faire l'objet d'une étude spécifique appréhendée sur la globalité du secteur concerné en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

ARTICLE 6 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

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

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique

- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues

- les constructions nouvelles **à l'exception de** :

    - l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
        - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises,
        - 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles,

      et sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 20 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol,

    - les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement liés et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai.

    - la construction sur pilotis est autorisée

ARTICLE 7 - RAPPELS

<u>Clôtures</u> :

L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière ou agricole) est soumise à déclaration de travaux préalable (article L.441.a du Code de l'Urbanisme).

<u>Installations et travaux divers</u> :

Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable, il s'agit :

- des aires de stationnements ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités soumis par ailleurs à autorisation au titre du stationnement de caravanes ou de l'aménagement de camping,

- des terrains aménagés pour le garage collectif de caravanes (aménagement d'accès, de voiries ou de la surface au sol notamment),

- des affouillements et exhaussements du sol remplissant à la fois les conditions de 100 m² minimum de surface et de 2 m minimum de profondeur ou de hauteur.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

<u>Coupes et abattages d'arbres</u> :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces classés TC (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

<u>Défrichement</u> :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces classés TC (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

Le défrichement des bois, non classés TC, est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du code forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...).

<u>Nota :</u> Toute modification du paysage en dehors de l'usage agricole ordinaire des sols est soumise à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection d'un monument historique protégé.

Ainsi toutes les coupes et abattages d'arbre, même isolé, ainsi que les défrichement à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques inscrits ou classés et des sites inscrits ou classés sont soumis pour avis à monsieur l'Architecte des Bâtiments de France même en l'absence de tout classement TC ou repérage simple aux plans de zonage en application de l'article L 123.1 7ème alinéa.

<u>Autres travaux</u> :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7ème alinéa de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le décret en conseil d'Etat.

<u>Permis de démolir</u> :

Toute démolition d'un bâtiment est soumise à <u>permis de démolir</u> :

- dans les champs de visibilité d'un monument historique ou dans un site inscrit (article L.430.1-c du Code de l'Urbanisme),

- s'il n'est pas protégé au titre des monuments historiques mais repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique ou historique en application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme (article L.430.1-d du Code de l'Urbanisme),

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

<u>Zone de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires</u> :

L'arrêté préfectoral du 17.11.2000, en application de la loi n°92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté ministériel du 30.05.1992 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, a défini et classé les secteurs affectés par le bruit. Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.

Sans que cela soit sanctionné par le permis de construire, les pièces principales et cuisine des logements ainsi que les établissements d'enseignement devront respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon le cas par la méthode forfaitaire de l'article 6 ou par évaluation en application de l'article 7 de l'arrêté ministériel du 30.05.1996.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

CHAPITRE I

ZONE **UC**

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.

Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20ème siècle et de qualité est un élément du patrimoine communal. Ils devront être sauvegardés afin d'en assurer la préservation. Tout travail de restauration sur ce bâti devra concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

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

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

1.1. Dans les marges de reculement :
Sans objet

1.2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :
Sans Objet

1.3. Sur l'ensemble de la zone :

1.3.1 Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.3.2 Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442.2 § c du Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

1.3.3 Les mines et les carrières

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

2.1. Dans les marges de reculement :
Sans objet

2.2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :
Sans objet

2.3. Sur l'ensemble de la zone :

2.3.1. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

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

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

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

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

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

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

3.2 - Voirie

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

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

3.2.3 Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 5 constructions ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n’est pas exigé.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

4.2 - Assainissement :

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

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

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

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

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

4.3- Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions annexes du P.L.U.

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

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

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée **ou (et)** en retrait de **3 m minimum** sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

Pour les rues composant le centre historique et repérées graphiquement au plan :
Lorsque les constructions s'implantent en retrait minimum de **3 m** en totalité ou pour partie, un mur répondant aux caractéristiques énoncées à l'article **11.4** sera réalisé en alignement de la voie.

6.2- Autres emprises publiques (chemins piétons, venelles, espaces verts…):
Il n'est pas fixé de règle particulière

6.3- Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

6.3.1 Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes peuvent être autorisées dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.3.2 Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

6.4- Réseaux divers
En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1 991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6.5- Réseaux d'énergie électrique

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

6.5.2. Lignes futures - Sans objet.

6.6. 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.

6.7. 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

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

7.2 - Implantations différentes:

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

7.2.3 Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être exigées afin d'assurer la préservation ou la mise en valeur d'un élément patrimonial ou pour la création d'une venelle, sans toutefois être inférieures à **1m.**

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

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

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2- Lorsque la construction s'implantera dans un ''espace interstitiel'' (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties) ou lorsqu'il s'agira d'une extension ou surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments voisins ou du bâtiment existant sera autorisée ou imposée.

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

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

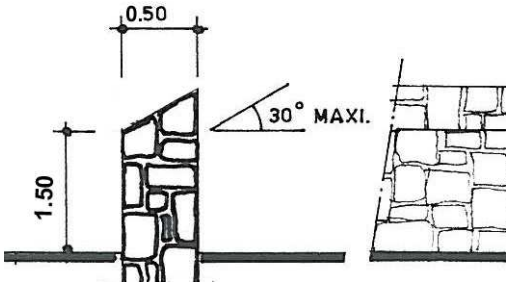
11.1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

11.2. 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. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaque béton sont autorisées seulement en partie basse (hauteur maximum **0.50 m**) pour permettre le soutènement des terres en pieds de clôture.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

11.4. Les murs implantés en alignement des voies devront respecter les caractéristiques suivantes :



Le mur sera réalisé en pierres du pays avec un appareillage traditionnel :

- d'une hauteur minimum de **0. 80 m** lorsqu'il est surmonté d'une grille en fer forgé.
- d'une hauteur minimum de **1.50 m** en mur plein.

Ces murs permettront de soutenir les portails ou portillons situés dans l'alignement

11.5. Les portails, portillons et portes de garages seront réalisés en bois ou en métal peint

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

11.7 D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

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

Tout travail sur les bâtiments identifiés comme élément du patrimoine devra reprendre les matériaux de mise en œuvre de sa période de construction.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2. Lorsque la construction s'implante en alignement de la voie en totalité:
- la création de porche est autorisée pour permettre la gestion du stationnement en dehors des voies publiques.

12.3. Lorsque la construction s'implante en alignement de la voie en totalité ou pour partie et qu'elle nécessite la réalisation d'un garage au rez-de-chaussée. La nature des matériaux employés pour la réalisation de la porte du garage devra répondre aux dispositions de l'article **11.5**

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

13.2. Lors de la réalisation de lotissement ou de permis valant division des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

CHAPITRE II

ZONE **UE**

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement, elle correspond aux secteurs d'extension.

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

La zone UE comprend un sous secteur de type UE h correspondant aux équipements liés à la santé.

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

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

1.1- Dans les marges de reculement :
Sans objet

1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :
Voir article 6 des Dispositions Générales

1.3- Sur l'ensemble de la zone :

1.3.1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.3.2. Les affouillements et exhaussement de sols visés à l'article R 442.2 c du code de l'urbanisme, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains.

1.3.3. Les exploitations de carrières

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

Sont admis dès lors qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone :

2.1- Dans les marges de reculement :
Sans objet

2.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :
Voir article 6 des Dispositions Générales

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

2.3- Sur l'ensemble de la zone :

2.3.1. L'agrandissement ou la transformation des établissements ou installations dont la création est interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour leur environnement.

2.3.2. Les campings

2.3.3. Après dérogation au décret n°64-303 du 1 er Avril 1964, les installations de chauffage et leurs annexes, notamment les dépôts d'hydrocarbures.

2.3.4. Les équipements et installations techniques indispensables au bon fonctionnement des services publics (pylône, transformateur…)

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

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

2.3.7. Pour la **zone UE h,** seules les constructions liées à la santé et service d'accueil à la personne sont autorisées, ainsi que les constructions nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyer, restaurant….).

Les aménagements et espaces de stationnements rendus nécessaires à l'activité de la zone.

La construction de logements de fonction.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

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

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

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

3.2 - Voirie

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

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

3.2.3 Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 5 constructions ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

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

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

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

4.2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

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

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

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

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

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile
Les constructions se feront à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée **ou (et)** en retrait de **3 m minimum** sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé**.**

6.2- Autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts…):
Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait **minimum de 3 m**, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des chemins à créer prévus en emplacement réservé.

6.3- Règles alternatives

6.3.1 Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes peuvent être autorisées dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.3.2 Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privé privée par décrochement.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

6.4- Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1 991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6.5- Réseaux d'énergie électrique

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

6.5.2. Lignes futures - Sans objet.

6.6. 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.

6.7. 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

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

7.2 - Implantations différentes :
Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

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

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

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :
Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

10.2 - Hauteur maximale :

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

10.2.2. Lorsque la construction s'implantera dans un ''espace interstitiel'' (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties) ou lorsqu'il s'agira d'une extension ou surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments voisins ou du bâtiment existant sera autorisée ou imposée.

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

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

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

11.2. 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. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaque béton sont autorisées seulement en partie basse (hauteur maximum **0.50 m**) pour permettre le soutènement des terres en pieds de clôture.

11.4. D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région.

11.5. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières.

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

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

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

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

12.2.1 Constructions à usage d'habitation individuelle :
Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage compris)

12.2.2. Constructions à usage d'habitation collectif :
Une place de stationnement par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

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

12.2.4. Construction à usage de bureau et de service, y compris les bâtiments publics:
Une place de stationnement par 40m² de SHON (surface hors œuvre nette). En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

12.2.5. Constructions à usage artisanal:
Une place de stationnement par 80 m² de SHON (surface hors œuvre nette) construite.
A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.

12.2.6. Constructions à usage commercial:

Commerces :
- Une **surface de stationnement équivalente à 60 % de la SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de moins de **100 m².**
- **Une** place de stationnement pour **40 m² de SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de **100 m² à 500 m².**
- **Une** place de stationnement pour **25 m² de SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de **500 m² à 1000 m²** (exclus).
- **Une** place de stationnement **pour 20 m² de SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces d'au moins **1000 m².**

- **En tout état de cause, la surface affectée au stationnement des constructions commerciales est fixée au maximum à 1 fois ½ la SHON des bâtiments affectés au commerce**

Hôtels et restaurants :
- **Une** place pour **2 chambres** et **une** place **pour 20 m² de salle de restaurant**

12.2.7. Etablissement d'enseignement:
- **Une place** de stationnement **par classe** pour les **établissements primaires**
- **Deux** places de stationnements **par classe** pour les établissements **d'enseignement du second degré.**

12.2.8. Constructions destinées à d'autres usages:
Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

- **Une place** pour **2 lits** pour les **d'hôpitaux et 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 réunion**, les **salles de spectacle**, **les établissements de culte**… En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.
- Pour les foyers 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.

12.3 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.4 – Modalités d'application :

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

Il peut 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 l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

12.4.2 Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

13.2. Lors de la réalisation de lotissement ou de permis valant division des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

CHAPITRE III

ZONE **UA**

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

ZONE UA

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

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

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

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

1.1- Dans les marges de reculement :
Voir article 5 des dispositions générales

1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :
Voir article 6 des dispositions générales

1.3-Sur l'ensemble de la zone :
Toutes les constructions non liées à une activité industrielle, artisanale, commerciale ou de service, à l'exception de celle visées à l'art UA2

Les lotissements à d'autres usages qu'activités

Les terrains de camping et le stationnement de caravanes

Les carrières

Les affouillements et exhaussements de sol l'article R.442.2b du Code de l'Urbanisme lorsqu'ils ne sont pas liés à l'aménagement de la zone

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

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

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

2.1- Dans les marges de reculement :
Voir article 5 des dispositions générales

2.2-Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :
Voir article 6 des dispositions générales

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

2.3- Sur l'ensemble de la zone :

2.3.1. L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existantes ainsi que les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient intégrées ou reliées architecturalement au bâtiment d'activités et qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements existants ou en cours de construction, ou des services généraux de la zone.

2.3.2. Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

2.3.3. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.

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

2.3.5. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R.442.2b du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.

2.3.6. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

2.3.7. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2.c du code de l'urbanisme liés aux constructions, ouvrages et voiries, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

3.1.5. Les accès de la zone d'activités de la Carrée devront s'effectuer depuis la voie de desserte existante.

3.1.6. Les accès de la zone d'activités dite ''de St Laurent'' devront s'effectuer depuis la rue de Fougères

3.2 – Voirie

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

3.2.2. Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour dès lors que lesdites voies desservent plus de 2 lots ou de 2 constructions.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.2.2 - Eaux pluviales :

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

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

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

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

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront avec un retrait minimum **de 5 m** par rapport à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé**.**

6.2- Autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts…):
Sans objet

6.2- Règles alternatives

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

6.2.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans sa rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

6.3- Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1 991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6.4- Réseaux d'énergie électrique

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

6.4.2. Lignes futures - Sans objet.

6.5- 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.

6.6- 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.

6.7. 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

7.1- Par rapport aux limites séparatives:

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

7.1.2. La construction pourra s'implanter sur une seule limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu.

7.2- Implantations différentes:

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

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

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

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à **5 m**.

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

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

11.2. 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. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaque béton sont autorisées seulement en partie basse (hauteur maximum **0.50 m**) pour permettre le soutènement des terres en pieds de clôture.

11.4. D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

11.5. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières.

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

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

12.2.1 Constructions à usage d'habitation individuelle :
Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage compris)

12.2.2. Construction à usage de bureau et de service, y compris les bâtiments publics:
Une place de stationnement par 40m² de SHON (surface hors œuvre nette). En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

12.2.3. Constructions à usage artisanal:
Une place de stationnement par 80 m² de SHON (surface hors œuvre nette) construite.
A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.

12.2.4. Constructions à usage commercial:

Commerces :
- Une **surface de stationnement équivalente à 60 % de la SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de moins de **100 m².**
- **Une** place de stationnement pour **40 m² de SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de **100 m² à 500 m².**
- **Une** place de stationnement pour **25 m² de SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de **500 m² à 1000 m²** (exclus).
- **Une** place de stationnement **pour 20 m² de SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces d'au moins **1000 m².**

- **En tout état de cause, la surface affectée au stationnement des constructions commerciales est fixée au maximum à 1 fois ½ la SHON des bâtiments affectés au commerce**

Hôtels et restaurants :
- **Une** place pour **2 chambres** et **une** place **pour 20 m² de salle de restaurant**

12.5 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.6 – Modalités d'application :

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

Il peut 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 l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

12.6.2 Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

13.2. Lors de la réalisation de lotissement des plantations pourront être imposées.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

CHAPITRE IV

ZONE **UL**

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

ZONE UL

La zone UL est une zone accueillant des équipements de sports ou de plein air tels que, stade, tennis, salle de sports…ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

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

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

1.1- Dans les marges de reculement :
Voir article 5 des dispositions générales

1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :
Sans objet

1.3 Sur l'ensemble de la zone :
Les constructions, installations et occupations du sol sans rapport avec la vocation de la zone non prévues à l'article 2.

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

Sont admis sous réserve de leur intégration dans l'environnement et qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :

2.1- Dans les marges de reculement :
Voir article 5 des dispositions générales

2.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :
Sans objet

2.3- Sur l'ensemble de la zone :

2.3.1- Les campings intégrés à un ensemble sportif

2.3.2 Les aires de stationnements ouvertes au public.

2.3.3 Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2.c du code de l'urbanisme liés aux constructions, ouvrages et voiries, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales et à la réalisation de plans d'eau.

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

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

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

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

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

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

3.2 - Voirie

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

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

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement :

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

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile
Les constructions se feront à **5 m** au moins de l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé**.**

6.2- Autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts…):
Sans objet
6.3- Règles alternatives :
Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans sa rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

6.4- Réseaux divers
En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1 991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6.5- Réseaux d'énergie électrique

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

6.5.2- Lignes futures - Sans objet.

6.6- 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.

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

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

7.1.1 - Par rapport aux limites séparatives:
La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit **(L ≥ H/2)** sans toutefois être inférieure à **5 m**.

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

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

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

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à **5 m**.

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...).

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale des constructions:
Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

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

11.2- 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- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaque béton sont autorisées seulement en partie basse (hauteur maximum **0.50 m**) pour permettre le soutènement des terres en pieds de clôture.

11.4- D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

11.5- Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières.

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

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

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

CHAPITRE I

ZONE **1 AUE**

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

ZONE 1AUE

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

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

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

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 par la commune des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UE, et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement.

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

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

1.1. Dans les marges de reculement :
Voir article 5 des Dispositions Générales

1.2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :
Voir article 6 des Dispositions Générales

1.3. Sur l'ensemble de la zone :

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne tenant pas compte des principes d'aménagement déterminés ci-avant.

1.3.1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.

1.3.2. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442.2 § c du Code de l'Urbanisme, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou d'aménagements publics urbains.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

ARTICLE 1AUE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site:

2.1. Dans les marges de reculement :
Voir article 5 des Dispositions Générales

2.2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :
Voir article 6 des Dispositions Générales

2.3. Sur l'ensemble de la zone :

2.3.1 La construction de bâtiments en bordure de voies équipées lorsque ces constructions ne compromettent pas l'accès ultérieur à l'ensemble de la zone.

2.3.2 La construction de bâtiments annexes

2.3.3 La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 sous réserve de l'implantation des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

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

2.3.5 Conditions particulières aux nouvelles opérations
Les nouvelles constructions se feront sous forme de lotissements ou d'opérations groupées.

Les aménagements réalisés sur les secteurs 1AUE devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Secteur 1AUE n° 1 :

- Sur la limite Ouest, les constructions se feront à **5 m** au moins des berges du cours d'eau.

Secteur 1AUE n° 5 :

- Au titre de la protection de la qualité de l'eau, toute construction, affouillement et exhaussement de sol (sauf s'ils sont liés à des ouvrages de régulation des eaux pluviales, et à la création de chemins piétonniers) sont interdits à l'intérieur du secteur matérialisé au plan par des stries.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

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

3.2 - Voirie

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

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

3.2.3 Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 5 constructions ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n’est pas exigé.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

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

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

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

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

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

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

4.3- Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions annexes du P.L.U.

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

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

ARTICLE 1AUE 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

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

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

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

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

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

6.1.1 Les constructions se feront soit à l'alignement des voies ou de limite qui s'y substitue en cas de voie privée **ou (et) en retrait minimum de 3.00 m** sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

6.1.2. Pour le secteur 1 AUE n°1 :
Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait minimum de **50 m** par rapport à l'axe de la RD 155.

6.1.4. Pour le secteur 1AUE n°3² :
Les constructions nouvelles devront être implantées à **6 m minimum** de l'alignement de la rue de l'Abbé Jarry

6.1.5. Pour le secteur 1AUE n°4 :
Les constructions nouvelles devront être implantées au-delà de la marge matérialisée par la ligne tiretée figurée au plan.

6.2- Autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts…):
Sans objet

6.3- Règles alternatives

6.3.1 Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes peuvent être autorisées dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.3.2 Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privé privée par décrochement.

6.4- Réseaux divers
En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1 991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

6.5- Réseaux d'énergie électrique

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

6.5.2. Lignes futures - Sans objet.

6.6 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.

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

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

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

7.1.2 Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à **1,50 m** de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.

7.1.3 Conditions particulières aux nouvelles constructions à usage d'habitation

Dans les zones **1AUE n° 1** et **1AUE n° 3** l'implantation du bâtiment principal est autorisée jusqu'à la limite définie par la ligne tiretée (en gras). En dehors de la ligne tiretée, la construction des bâtiments annexes reste autorisée.

Dans la zone **1AUE n° 4** l'implantation des constructions est autorisée au-delà de la marge figurée au plan par une ligne tiretée.

Il n'existe pas de condition particulière pour les autres secteurs **1AUE.**

7.2 - Implantations différentes :

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

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

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

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :
Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

10.2 - Hauteur maximale est indiquée au tableau suivant

SECTEUR	1AUE
Nombre d'étages	**R+1+C.A** (combles aménagés)

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

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

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

11.2 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 Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaque béton sont autorisées uniquement en partie basse (hauteur maximum **0.50 m**) pour permettre le soutènement des terres en pieds de clôture.

11.4 Les plantations en limites extérieures des secteurs **1AUE n°3, 1AUE n°4** et **1AUE n°5** seront constituées de haie végétale à l'exception de haie mono-spécifique et haie de conifères type thuyas, cupressus.

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

11.6 D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 Pour la zone 1AUE n°1 le stationnement sera autorisé en dehors de la marge de recule de 50 m par rapport à l'axe de la RD 155

12.3 Pour la zone 1AUE n°4 le stationnement sera autorisé en dehors de la marge de recule de 50 m par rapport à l'axe de la RD 175

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

12.4.1 Constructions à usage d'habitation individuelle :
Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage compris)

12.4.2. Constructions à usage d'habitation collectif :
Une place de stationnement par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

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

12.4.4. Construction à usage de bureau et de service, y compris les bâtiments publics:
Une place de stationnement par 40m² de SHON (surface hors œuvre nette). En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

12.4.5. Constructions à usage artisanal:
Une place de stationnement par 80 m² de SHON (surface hors œuvre nette) construite.
A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.

12.4.6. Constructions à usage commercial:

Commerces :

- Une **surface de stationnement équivalente à 60 % de la SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de moins de **100 m².**
- **Une** place de stationnement pour **40 m² de SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de **100 m² à 500 m².**
- **Une** place de stationnement pour **25 m² de SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de **500 m² à 1000 m²** (exclus).
- **Une** place de stationnement **pour 20 m² de SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces d'au moins **1000 m².**

- **En tout état de cause, la surface affectée au stationnement des constructions commerciales est fixée au maximum à 1 fois ½ la SHON des bâtiments affectés au commerce**

Hôtels et restaurants :

- **Une** place pour **2 chambres** et **une** place **pour 20 m² de salle de restaurant**

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

12.4.7. Etablissement d'enseignement:

- **Une place** de stationnement **par classe** pour les **établissements primaires**
- **Deux** places de stationnements **par classe** pour les établissements **d'enseignement du second degré.**

12.4.8. Constructions destinées à d'autres usages:

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

- **Une place** pour **2 lits** pour les **d'hôpitaux et 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 réunion**, les **salles de spectacle**, **les établissements de culte**… En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.
- Pour les foyers 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.

12.5 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.6 – Modalités d'application :

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

Il peut 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 l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

12.6.2 Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

13.2 Lors de la réalisation de lotissement ou de groupes d'habitation, des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

13.3. Pour le secteur 1AUE n°1 : Dans la marge de recul de **50 m** par rapport à l'axe de la **RD 155**, secteur Ouest : des plantations d'arbustes à feuillage persistant seront réalisées sur merlon pour réaliser un rideau végétal. Le merlon sera implanté en limite des 50 m et aura une hauteur de **2 m** de haut.
Secteur Est : Le talus existant sera maintenu et rehausser d'un merlon d'une hauteur de 1,50 m

Les haies bocagères et talus existants seront répertoriés au plan pour assurer leur préservation (art L123-1.7).

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

13.4. Pour le secteur 1AUE n°3 : Les haies bocagères et talus existants seront répertoriés au plan pour assurer leur préservation (art L123-1.7).

13.5. Pour le secteur 1AUE n°4 : le talus existant sera maintenu et rehausser d'un merlon d'une hauteur de 1,50 m

13.6. Dans les secteurs **1AUE n°3, 1AUE n°4** et **1AUE n°5,** des plantations sur les limites extérieures de la zone devront être réalisées dans le respect du principe schématisé sur le plan de l'article 1AUE 2 et énoncé à l'article 1 AUE 11.4.

13.7. Les haies répertoriées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement ou de création de voie ou/et de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

CHAPITRE II

ZONE **1 AUA**

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

ZONE 1AUA

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

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

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

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

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

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

1.1- Dans les marges de reculement :
Voir article 5 des dispositions générales

1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :
Sans objet

1.3- Sur l'ensemble de la zone :
Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE 1AUA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site:

2.1- Dans les marges de reculement :
Voir article 5 des dispositions générales

2.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :
Sans objet

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

2.3- Sur l'ensemble de la zone :

2.3.1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient intégrées ou reliées architecturalement au bâtiment d'activités et qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements existants ou en cours de construction, ou des services généraux de la zone.

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

2.3.3. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R.442.2b du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.

2.3.4. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

2.3.5. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2.c du code de l'urbanisme liés aux constructions, ouvrages et voiries, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

SECTION II -

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

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

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

3.1.5. Aucun accès direct sur la RD 155 n'est autorisé en dehors de l'accès existant. Les accès au secteur se feront depuis la voie de desserte interne existante dans la zone UA et son extension.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

3.2 – Voirie

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

3.2.2. Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour dès lors que lesdites voies desservent plus de 2 lots ou de 2 constructions.

3.2.3. La desserte du secteur sera assurée par la voie interne existante qui prend naissance de la rue de la Mairie et son extension.

ARTICLE 1AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

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

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

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

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

4.2.2 - Eaux pluviales :

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

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

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

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

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

ARTICLE 1AUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

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

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

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

Elles et se feront en retrait minimum de **75 m** par rapport à l'axe de la **RD 155**.

6.2- Autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts…):
Sans objet

6.3- Règles alternatives

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

6.3.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

6.4- Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1 991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6.5- Réseaux d'énergie électrique

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

6.5.2. Lignes futures - Sans objet.

6.6. 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.

6.7. 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 1AUA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Par rapport aux limites séparatives:

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

7.1.2. La construction pourra s'implanter en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu.

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

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

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagée un espace suffisant pour permettre :
- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à **5 m**.

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

ARTICLE 1AUA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1AUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les volumes des constructions projetées seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

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

11.2. 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. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaque béton sont autorisées seulement en partie basse (hauteur maximum **0.50 m**) pour permettre le soutènement des terres en pieds de clôture.

11.4. D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

11.5. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières.

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

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

ARTICLE 1AUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2. Le stationnement est autorisé en dehors de la marge de recul de **75 m** par rapport à l'axe de la RD 155.

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

12.3.1 Constructions à usage d'habitation individuelle :
Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage compris)

12.3.2. Construction à usage de bureau et de service, y compris les bâtiments publics:
Une place de stationnement par 40m² de SHON (surface hors œuvre nette). En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

12.3.3. Constructions à usage artisanal:
Une place de stationnement par 80 m² de SHON (surface hors œuvre nette) construite.
A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.

12.3.4. Constructions à usage commercial:

Commerces :
- Une **surface de stationnement équivalente à 60 % de la SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de moins de **100 m².**
- **Une** place de stationnement pour **40 m² de SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de **100 m² à 500 m².**
- **Une** place de stationnement pour **25 m² de SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de **500 m² à 1000 m²** (exclus).
- **Une** place de stationnement **pour 20 m² de SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces d'au moins **1000 m².**

- **En tout état de cause, la surface affectée au stationnement des constructions commerciales est fixée au maximum à 1 fois ½ la SHON des bâtiments affectés au commerce**

Hôtels et restaurants :
- **Une** place pour **2 chambres** et **une** place **pour 20 m² de salle de restaurant**

12.4 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.5 – Modalités d'application :

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

Il peut 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 l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

12.5.2 Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

ARTICLE 1AUA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

13.2. Lors de la réalisation de lotissement des plantations pourront être imposées.

13.3. La marge de recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD 155 devra être aménagée en espace vert paysager ou banquette enherbée et pourra autoriser l'implantation d'ouvrage de régulation des eaux pluviales.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

CHAPITRE III

ZONE **2 AU**

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

ZONE 2 AU

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

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

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

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification ou d'une révision du P.L.U., ou par création d'une zone d'aménagement concerté (nécessitant au moins une modification du P.L.U).

Les zones 2AU sont pré-affectées :2 AUE (l'habitat – commerce – activités compatibles à l'habitat)

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

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

1.1- Dans les marges de reculement :
Sans objet

1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :
Sans objet

1.3- Sur l'ensemble de la zone :

1.3.1. Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU2.

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

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

2.1- Dans les marges de reculement :
Sans objet

2.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :
Sans objet

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

2.3- Sur l'ensemble de la zone :

2.3.1. Les constructions de bâtiments, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

Dans le cas de création de logement de fonction par construction neuve, il devra être implanté à moins de 150 m des bâtiments de l'exploitation concernée.

2.3.2 Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 c du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient directement liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

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

2.3.4 La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

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

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

3.2 - Voirie

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

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

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.
Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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

4.3- Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions annexes du P.L.U.

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution et ces dernières seront imposés notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

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

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

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

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile
Les constructions se feront soit à **5 m** au moins de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

6.2- Autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts…):
Sans objet

6.2- Règles alternatives

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privé privée par décrochement.

6.3- Réseaux divers
En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1 991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6.4- Réseaux d'énergie électrique

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

6.4.2. Lignes futures - Sans objet.

6.4.3. 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.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

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

7.1- Par rapport aux limites séparatives:
Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit **(L ≥ H/2)** sans toutefois être inférieure à **3 m**.

7.2- Implantations différentes :

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

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

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

ARTICLE 2AU 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments annexes, à l'écart de la construction principale est limitée à **20 m².**

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur des constructions par rapport aux voies :
Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

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

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

11.4 Les matériaux en plaques préfabriquées (béton, fibrociment…) sont interdits.

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

11.6. D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES ET CLASSES

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

13.2. Les haies répertoriées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement ou de création de voie ou/et de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

CHAPITRE IV

ZONE **NA**

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

ZONE NA

La zone NA est une zone mixte qui comprend les parties de la zone naturelle ou l'activité agricole continue à se développer.

Cependant, peuvent y trouver place, certaines occupations incompatibles avec celles autorisées en zone urbaine.

Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé.

Tout travail de restauration effectué sur le bâti répertorié comme patrimoine communal devra concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

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

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

1.1- Dans les marges de reculement
Voir article 5 des Dispositions Générales

1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation
Sans objet

1.3- Sur l'ensemble de la zone :
Les constructions à usage d'habitation ou d'activité à l'exception de celles visées à l'article NA2.

Les affouillements et exhaussements du sol quelle que soit leur hauteur sauf ceux autorisés à l'article NA 2-2

Le stationnement de caravanes de plus de trois mois

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

Sont admis sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles (y compris le respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments agricoles d'une exploitation agricole relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées et ceux d'une autre exploitation destinée à recevoir du public ou accueillant du personnel comme locaux de vente, laboratoire de transformation, les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel) **et des conditions particulières énoncées dans cet article,**

2.1- Dans les marges de reculement :
Voir article 5 des dispositions générales

2.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :
Sans objet

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

2.3- Sur l'ensemble de la zone :

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

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

2.3.3. Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

Dans le cas de création de logement de fonction par construction neuve, il devra être implanté **à moins de 150 m** des bâtiments de l'exploitation concernée (sauf impossibilités techniques ou autres : exploitant non propriétaire des parcelles à proximité, problèmes de réseaux…)

Toutefois, les constructions de logement neuf, liées à l'activité agricole devront être implantés à une distance **d'au moins 100 m** par rapport aux bâtiments agricoles existants (autres que des gîtes et logements de fonction) en activités et étrangers à l'exploitation dont il relève.

2.3.4. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes, ainsi que leur extension sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

Toutefois, les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de **50%** de la surface au sol initiale du bâtiment.

Les extensions des habitations existantes situées **en deçà d'une distance de 100 m** par rapport aux installations agricoles (autres que gîtes et logements de fonction) soumises à distance d'implantation seront autorisées uniquement en prolongement de celles-ci sans se rapprocher par décrochement des bâtiments agricoles étrangers à l'exploitation dont elles relèvent, afin de ne pas réduire les interdistances.

2.3.5. Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à usage d'habitation doivent :
- être en bon état et non en ruine et avoir une structure traditionnelle en pierre ou en terre
- constituer un bâtiment ou un ensemble de bâtiment contigus d'une emprise au sol minimale de **60 m²**

Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, …).

Dans le cas de création de logement par changement de destination, il devra être implanté à une distance **d'au moins 100 m** par rapport aux bâtiments agricoles existants (autres que des gîtes et logements de fonction) en activités ou/et étrangers à l'exploitation dont il relève.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

2.3.6. La restauration, l'aménagement et le changement de destination à tout autre usage que d'habitation des autres bâtiments existants inférieurs à **60 m²**. En présence d'une habitation sur le terrain, ils pourront recevoir une affectation d'annexe à cette habitation.

2.3.7. Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural (gîte, ferme-auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, …).

2.3.8. Les activités liées au tourisme vert et les hébergements individuels ou collectifs, sous réserve qu'ils soient liés à une activité agricole et qu'ils soient implantés dans des bâtiments traditionnels existants.

2.3.9. Les constructions et installation ayant un rapport direct avec l'agriculture nécessitant une utilisation de surfaces agricoles mais ne relevant pas d'une exploitation agricole (serres, expérimentation, recherche agronomique, enseignement agricole, …).

2.3.10. Les activités ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées ou occupées par d'autres activités compte tenue de leur nature, des nuisances ou des risques qu'elles engendrent.

2.3.11. Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes, l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité.

Dans le cas de création de logement de fonction par construction neuve, il devra être implanté **à moins de 150 m** des bâtiments de l'activité concernée.

2.3.12. La construction de bâtiments annexes aux habitations dans la limite fixée à l'article NA 9.

2.3.13. Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construits sur terrain nu dans la limite fixée à l'article NA 9.

2.3.14. La construction d'un abri de jardin sur terrain nu dans la limite fixée à l'article NA 9.

2.3.15. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

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

3.2 -Voirie

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

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

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

4.2 - Assainissement :

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

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

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

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

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

4.3 - Réseaux divers :
(Electricité, éclairage public, télécommunications, fluide divers).

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

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

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

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

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

6.2- Chemin piétonniers - randonnées

Les constructions devront être implantées à **3 m** au moins de l'alignement, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des chemins à créer prévus en emplacement réservé.

6.3- Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

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

6.4- Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1 991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

6.5- Réseaux d'énergie électrique

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

6.5.2- Lignes futures - Sans objet.

6.6- 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.

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

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

7.1- Limites séparatives

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

7.1.2. Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à **1,50 m** de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.

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

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

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

ARTICLE NA 9- EMPRISE AU SOL

Le cumul des emprises au sol liées aux bâtiments annexes ne devra pas excéder **100 m²**

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

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

11.2. 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. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaque béton sont autorisées seulement en partie basse (hauteur maximum **0.50 m**) pour permettre le soutènement des terres en pieds de clôture.

11.4. La nature et la hauteur des clôtures situées à l'alignement des Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devront permettre d'assurer une visibilité suffisante aux intersections et aux carrefours.

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

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

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

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT

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

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

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

13.1. Les haies répertoriées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales).

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

CHAPITRE V

ZONE **A**

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

ZONE A

La zone A comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole et sa diversification lorsqu'elle est étroitement liée et demeure l'accessoire de l'exploitation agricole.

Tout travail de restauration effectué sur le bâti répertorié comme patrimoine communal devra concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

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

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

1.1- Dans les marges de reculement
Voir article 5 des Dispositions Générales

1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation
Voir article 6 des Dispositions Générales

1.3- Dans le périmètre de captage d'eau des Villaloups
Voir arrêté préfectoral

1.4- Sur l'ensemble de la zone :
Les constructions à usage d'habitation ou d'activité à l'exception de celles visées à l'article A2.

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

Sont admis sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles (y compris le respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments agricoles d'une exploitation agricole relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées et ceux d'une autre exploitation destinée à recevoir du public ou accueillant du personnel comme locaux de vente, laboratoire de transformation, les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel) **et des conditions particulières énoncées dans cet article,**

2.1- Dans les marges de reculement :
Voir article 5 des Dispositions Générales

2.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :
Voir article 6 des Dispositions Générales

2.3- Dans le périmètre de captage d'eau des Villaloups
Voir arrêté préfectoral

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

2.4- Sur l'ensemble de la zone :

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

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

2.4.3. Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

Dans le cas de création de logement de fonction par construction neuve, il devra être implanté à moins de **150 m** des bâtiments de l'exploitation concernée. (sauf impossibilités techniques ou autres : exploitant non propriétaire des parcelles à proximité, problèmes de réseaux…)

Toutefois, les constructions de logement neuf, liées à l'activité agricole devront être implantés à une distance d'au moins 100 m par rapport aux bâtiments agricoles existants (autres que des gîtes et logements de fonction) en activités et étrangers à l'exploitation dont il relève.

2.4.4. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes, ainsi que leur extension sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

Toutefois, les extensions des constructions à usage d'habitation liées à l'activité agricole sont autorisées dans la limite de 50% de la surface au sol initiale du bâtiment.

Les extensions des habitations existantes en rapport avec l'activité agricole situées en deçà d'une distance de 100 m par rapport aux installations agricoles (autres que gîtes et logements de fonction) soumises à distance d'implantation seront autorisées uniquement en prolongement de celles-ci sans se rapprocher par décrochement des bâtiments agricoles étrangers à l'exploitation dont elles relèvent, afin de ne pas réduire les interdistances.

2.4.5. Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à usage d'habitations liées à l'activité agricole doivent :
- être en bon état et non en ruine et avoir une structure traditionnelle en pierre ou en terre
- constituer un bâtiment ou un ensemble de bâtiment contigus d'une emprise au sol minimale de **60 m²**

Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, …).

Dans le cas de création de logement de fonction par changement de destination, il devra être implanté à une distance d'au moins 100 m par rapport aux bâtiments agricoles existants (autres que des gîtes et logements de fonction) en activités et étrangers à l'exploitation dont il relève.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

2.4.6. La restauration, l'aménagement et le changement de destination à tout autre usage que d'habitation des autres bâtiments existants inférieurs à **60 m²**. En présence d'une habitation sur le terrain, ils pourront recevoir une affectation d'annexe à cette habitation.

2.4.7. Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural (gîte, ferme-auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, …).

2.4.8. Les activités liées au tourisme vert et les hébergements individuels ou collectifs, sous réserve qu'ils soient liés à une activité agricole et qu'ils soient implantés dans des bâtiments traditionnels existants.

2.4.9. La construction de bâtiments annexes aux habitations dans la limite fixée à l'article A 9

2.4.10. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

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

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

3.2 -Voirie

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

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

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

4.2.2 - Eaux pluviales :

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

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

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

4.3 - Réseaux divers :
(Electricité, éclairage public, télécommunications, fluide divers).

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

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…).

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

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

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile
Les constructions devront être implantées à **5 m** au moins de l'alignement des voies, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

6.2- Chemin piétonniers - randonnées
Les constructions devront être implantées à **3 m** au moins de l'alignement, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des chemins à créer prévus en emplacement réservé.

6.3- Règles alternatives

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

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

6.4- Réseaux divers
En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1 991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6.5- Réseaux d'énergie électrique

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

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

6.5.2. Lignes futures - Sans objet.

6.6. 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.

6.7. 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.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

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

7.1- Limites séparatives

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

7.1.2. Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à **1,50 m** de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.

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

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

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

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations est limitée à **100** m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

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

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

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

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

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

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

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

13.1. Les haies répertoriées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales).

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

CHAPITRE VI

ZONE **NPa**

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

ZONE NPa

La zone NPa est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable, soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local. A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

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

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

1.1- Dans les marges de reculement :
Voir article 5 des dispositions générales

1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :
voir article 6 des dispositions générales

1.3- Sur l'ensemble de la zone
Les constructions et occupations du sol de toute nature, sauf celles prévues à l'article NPb2.

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

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

2.1- Dans les marges de reculement :
Voir article 5 des dispositions générales

2.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :
voir article 6 des dispositions générales

2.3- Sur l'ensemble de la zone

2.3.1. Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public.

2.3.2. Les aires naturelles de stationnement nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de fortes affluences.

2.3.3. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou à la création des zones humides, ou à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec).

2.3.4. Les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues,…)

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPa 3 à NPa 10

Sans objet.

ARTICLE NPa 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Sans objet

ARTICLE NPa 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE NPa 13 – ESPACE LIBRES - PLANTATIONS

13.1 Les haies répertoriées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales).

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPa 14

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

CHAPITRE VII

ZONE **NPb**

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

ZONE NPb

La zone NPb est un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent.

Le développement des activités agricoles existantes y reste possible.

Tout travail de restauration effectué sur le bâti répertorié comme patrimoine communal devra concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

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

ARTICLE NPb 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DE SOL INTERDITS

1.1- Dans les marges de reculement :
Voir article 5 des dispositions générales

1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :
Voir article 6 des dispositions générales

1.3- Dans le périmètre de captage d'eau des Villaloups
Voir arrêté préfectoral

1.4- Sur l'ensemble de la zone :
Les constructions et occupations du sol de toute nature, sauf celles prévues à l'article NPb2.

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

Sont admis sous réserve de leur intégration au site et de leur compatibilité avec l'environnement paysager et le développement des activités agricoles (y compris le respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments agricoles d'une exploitation agricole relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées et ceux d'une autre exploitation destinée à recevoir du public ou accueillant du personnel comme locaux de vente, laboratoire de transformation, les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel) **et des conditions particulières énoncées dans cet article,**

2.1- Dans les marges de reculement :
Voir article 5 des dispositions générales

2.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :
Voir article 6 des dispositions générales

2.3- Dans le périmètre de captage d'eau des Villaloups
Voir arrêté préfectoral

2.4- Sur l'ensemble de la zone :

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

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

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

2.4.3. Les constructions de bâtiments, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

Dans le cas de création de logement de fonction par construction neuve, il devra être implanté **à moins de 150 m** des bâtiments de l'exploitation concernée (sauf impossibilités techniques ou autres : exploitant non propriétaire des parcelles à proximité, problèmes de réseaux…)

Toutefois, les constructions de logement neuf, liées à l'activité agricole devront être implantés à une distance d'**au moins 100 m** par rapport aux bâtiments agricoles existants (autres que des gîtes et logements de fonction) en activités et étrangers à l'exploitation dont il relève.

2.4.4. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes, ainsi que leur extension sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

Toutefois, les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de **50%** de la surface au sol initiale du bâtiment.

Les extensions des habitations existantes situées **en deçà d'une distance de 100 m** par rapport aux installations agricoles (autres que gîtes et logements de fonction) soumises à distance d'implantation seront autorisées uniquement en prolongement de celles-ci sans se rapprocher par décrochement des bâtiments agricoles ou/et étrangers à l'exploitation dont elles relèvent, afin de ne pas réduire les interdistances.

2.4.5. Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à usage d'habitation doivent :
- être en bon état et non en ruine et avoir une structure traditionnelle en pierre ou en terre
- constituer un bâtiment ou un ensemble de bâtiment contigus d'une emprise au sol minimale de **60 m²**

Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, …).

Dans le cas de création de logement par changement de destination, il devra être implanté à une distance **d'au moins 100 m** par rapport aux bâtiments agricoles existants (autres que des gîtes et logements de fonction) en activités ou/et étrangers à l'exploitation dont il relève.

2.4.6. La restauration, l'aménagement et le changement de destination à tout autre usage que d'habitation des autres bâtiments existants inférieurs à **60 m²**. En présence d'une habitation sur le terrain, ils pourront recevoir une affectation d'annexe à cette habitation.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

2.4.7. Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural (gîte, ferme-auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, …).

2.4.8. Les activités liées au tourisme vert et les hébergements individuels ou collectifs, sous réserve qu'ils soient liés à une activité agricole et qu'ils soient implantés dans des bâtiments traditionnels existants.

2.4.9. Les constructions et installations ayant un rapport direct avec l'agriculture nécessitant une utilisation de surfaces agricoles mais ne relevant pas d'une exploitation agricole (serres, expérimentation, recherche agronomique, enseignement agricole, …).

2.4.10. Les constructions et installations nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités artisanales existantes. L'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité.

Dans le cas de création de logement de fonction par construction neuve, il devra être implanté à moins de 150 m des bâtiments de l'activité concernée.

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

2.4.12. La construction de bâtiments annexes aux habitations dans la limite fixée à l'article NPb 9.

2.4.13. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

2.4.14. Les équipements publics de superstructure ainsi que les constructions et installations directement liées à des équipements publics sous réserves que leur nature justifie l'implantation en zone NPb

2.4.15. Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPb 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

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

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

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

ARTICLE NPb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement :

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

4.2.2 - Eaux pluviales :
Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigés par des dispositifs appropriés.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins, tampons, ...).

4.3 - Réseaux divers :
(Electricité, éclairage public, télécommunications, fluide divers).
L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NPb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

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

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

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile
Les constructions devront être implantées à **5 m** au moins de l'alignement des voies, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

6.2- Chemin piétonniers - randonnées
Les constructions devront être implantées à **3 m** au moins de l'alignement, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des chemins à créer prévus en emplacement réservé.

6.3- Règles alternatives

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

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

6.4- Réseaux divers
En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1 991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6.5- Réseaux de transport d'énergie électrique

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

6.5.2. Lignes futures - Sans objet.

6.6.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.

6.7. 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.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

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

7.1- Limites séparatives

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

7.1.2. Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à **1,50 m** de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.

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

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

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

ARTICLE NPb 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations est limité à **100** m².

ARTICLE NPb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE NPb 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

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

11.2. 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. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaque béton seront interdites sauf en partie basse (hauteur maximum 0.50 m).

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

11.4. La nature et la hauteur des clôtures situées à l'alignement des Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devront permettre d'assurer une visibilité suffisante aux intersections et aux carrefours.

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

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

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

ARTICLE NPb 12 - STATIONNEMENT

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

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

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

13.1. Les haies répertoriées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales).

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPb 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

CHAPITRE IIX

ZONE **NPL**

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

ZONE NPL

La zone NPL constitue un espace naturel peu équipé affecté aux sports et aux activités de loisirs et de détente.

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

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

1.1 Dans les marges de reculement :
Sans objet

1.2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :
Voir article 6 des dispositions générales

1.3 Sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article NPL.2.
- Les carrières

ARTICLE NPL 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site:

2.1 Dans les marges de reculement :
Sans objet

2.2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :
Voir article 6 des dispositions générales

2.3 Sur l'ensemble de la zone :

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

2.3.1 Les constructions légères et liées aux activités sportives ou de loisirs ainsi que les bâtiments destinés aux services communs d'un parc de loisirs ou d'un terrain de camping dans la limite fixée à l'article 9

2.3.2 Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2.c du code de l'urbanisme liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

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

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPL 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

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

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

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

3.2 – Voirie

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

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

ARTICLE NPL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE NPL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

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

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

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile
Les constructions se feront à **5 m** au moins de l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

6.2- Autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts…):
Sans objet

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

6.3- Règles alternatives :
Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans sa rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

6.4- Réseaux divers
En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1 991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6.5- Réseaux d'énergie électrique

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

6.5.2 Lignes futures - Sans objet.

6.6 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.

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

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 la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit **(L ≥ H/2)** sans toutefois être inférieure à **3 m**.

7.2- Implantations différentes

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

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

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

ARTICLE NPL 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

L'emprise au sol des constructions légères et installations liées aux activités sportives ou de loisirs ne pourra excéder une emprise au sol de **60 m²**

L'emprise au sol des constructions de bâtiments destinés aux services communs des parcs de loisirs ou d'un terrain de camping ne pourra excéder une emprise au sol de **60 m²**.

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le
ID : 035-200070688-20230926-2023_195-DE

ARTICLE NPL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE NPL 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

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

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

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

11.5. D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

11.6. Les constructions légères devront privilégier des revêtements d'aspect et de couleur en harmonie avec les bâtiments existants, ou être réalisés en bardage bois autoclave.

ARTICLE NPL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE NPL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

13.1. Les haies répertoriées au plan doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement d'une voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme sur talus ou non et essences végétales).

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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