

---

# PLU ENE

---

## 5-Règlement

---

Document arrêté le : 15 avril 2013

Document approuvé le : 02 Décembre 2013

---



# SOMMAIRE

<b>NOTE LIMINAIRE</b>	<b>2</b>
<b>TITRE I</b>	<b>11</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>11</b>
<b>TITRE II</b>	<b>19</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE I : ZONE UC</b>	<b>20</b>
<b>CHAPITRE II : ZONE UE</b>	<b>30</b>
<b>CHAPITRE III : ZONE UA</b>	<b>40</b>
<b>CHAPITRE V : ZONE UL</b>	<b>48</b>
<b>TITRE III</b>	<b>56</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	<b>56</b>
<b>CHAPITRE I : ZONE 1AU</b>	<b>57</b>
<b>CHAPITRE II : ZONE 2 AU</b>	<b>60</b>
<b>TITRE IV</b>	<b>63</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>	<b>63</b>
<b>CHAPITRE I : ZONE A</b>	<b>64</b>
<b>CHAPITRE II : ZONE AA</b>	<b>75</b>
<b>CHAPITRE III : ZONE NA</b>	<b>86</b>
<b>CHAPITRE V : ZONE NC</b>	<b>97</b>
<b>CHAPITRE IV : ZONE NE</b>	<b>103</b>
<b>CHAPITRE VI : ZONE NL</b>	<b>108</b>
<b>CHAPITRE VII : ZONE NP<sub>a</sub></b>	<b>114</b>
<b>CHAPITRE VIII : ZONE NP<sub>b</sub></b>	<b>121</b>
<b>ANNEXE 1 : NUANCIER</b>	<b>129</b>
<b>ANNEXE 2 : LISTE DES PLANTES INVASIVES</b>	<b>132</b>

# **NOTE LIMINAIRE**

---

# 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 1<sup>er</sup>** : 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  
**Article 15** : Performances énergétiques et environnementales  
**Article 16** : Infrastructures et réseaux de communications numériques

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

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

**La section 3** définit les densités.

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

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

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

Selon l'article R123-10 du Code de l'urbanisme : Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le présent règlement n'applique de COS sur aucune zone.

## LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

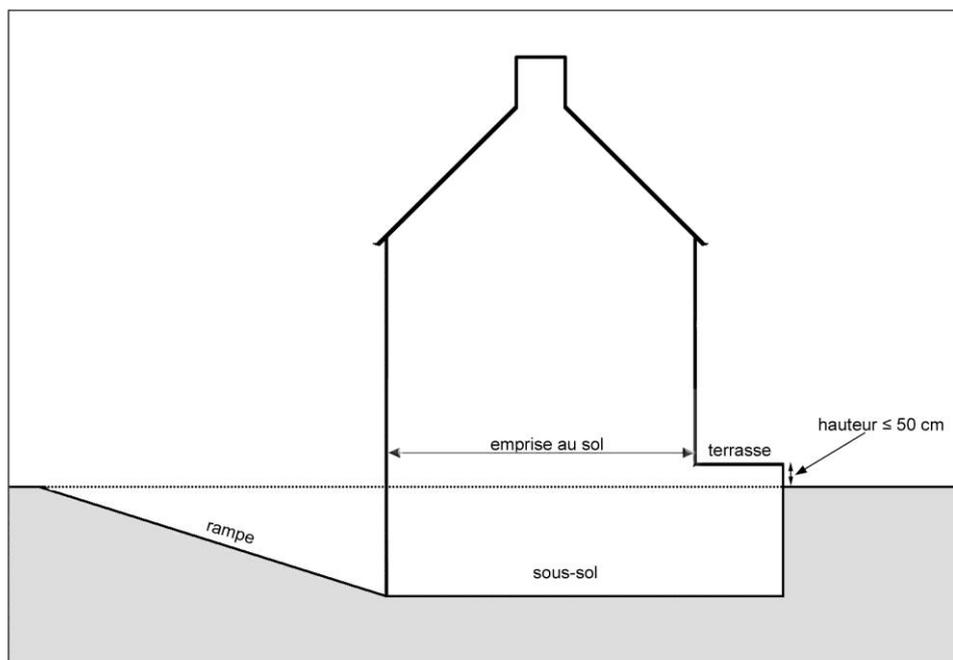
Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain, exception faite des débords de toitures, des oriels et des balcons.

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. Les piscines extérieures font partie de l'emprise au sol.

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 opérations d'aménagement, 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.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation publique ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



## **SURFACE DE PLANCHER (R112-2 du CU)**

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

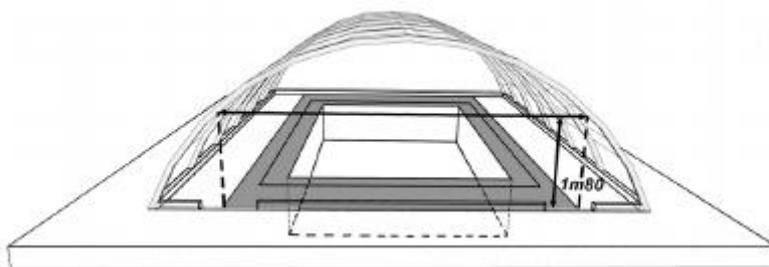
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## **PISCINE :**

Une piscine est une construction et à ce titre son implantation doit respecter les règles générales édictées aux articles 6 et 7. L'implantation d'une piscine n'est pas tenue de respecter les règles de l'article 8.

Une piscine ne répond pas à la définition des constructions annexes du présent règlement. Toutefois, une piscine constitue de l'emprise au sol.

Les piscines couvertes (à toiture amovible ou non), la margelle, terrasse ou dallage entourant le bassin constitue de la surface de plancher dès lors que la hauteur sous la couverture est supérieure à 1,80 mètre. En revanche, le bassin quant à lui ne constitue pas de surface de plancher.



## **LES HAUTEURS D'IMMEUBLE**

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10 du règlement, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures.

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

En cas de terrain en pente, la hauteur de la façade se mesure en son milieu, à partir du terrain naturel **côté rue** (ou espace public) jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Si cette façade a une longueur supérieure à 20 m, celle-ci sera divisée en sections de 15 mètres m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

## **SOL NATUREL**

Il s'agit du sol existant avant travaux.

## **ALIGNEMENT**

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

## **RETRAIT**

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites *séparatives* (articles 6 et 7 des règlements de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors élément de construction en saillie de façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface de plancher et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions de code de la voirie routière (circulation piéton, voitures ...)

## **BALCONS**

Pour bénéficier des exceptions prévues aux articles 6, 7, 8, 9 et 10 par le règlement, le balcon ne doit pas dépasser de plus de 0,80 m le nu de la façade.

Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives (fonds de parcelle, limites latérales), si le balcon dépasse de plus de 0,80 m le nu de la façade, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

## **ATTIQUE**

Dernier étage d'une construction, de proportions moindres que l'étage inférieur ; c'est à dire dont les façades sont en retrait par rapport aux façades inférieures du bâtiment (à l'exception des pignons éventuels), permettant d'obtenir des terrasses accessibles.

L'attique ne constitue pas, au sens du présent règlement, un élément de façade. Les saillies traditionnelles et éléments architecturaux ne font pas partis de l'attique.

## **LOTISSEMENTS ANCIENS**

Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

## **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

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

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

## **PROJET D'ENSEMBLE**

Est nommé « projet d'ensemble » une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces ou

activités artisanales et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).

Au sens des articles du présent règlement :

- les limites séparatives s'entend comme les limites entre le projet d'ensemble et les unités foncières riveraines,
- l'emprise au sol maximum des bâtiments est calculée globalement.

## **UNITE FONCIERE OU TERRAIN**

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

## **VOIES**

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

## **EMPRISE PUBLIQUE**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

## **CONSTRUCTIONS**

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

## **EXTENSIONS**

Est nommée « extension » l'agrandissement de la construction ou un bâtiment réalisé sur le même terrain que la construction, et **accolée** à celle-ci.

## **VERANDAS**

Est nommé véranda une construction en ossature légère, permettant la mise en place de larges châssis vitrés coulissantes, rapportée en saillie le long d'une façade.

## **BATIMENTS ANNEXES**

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

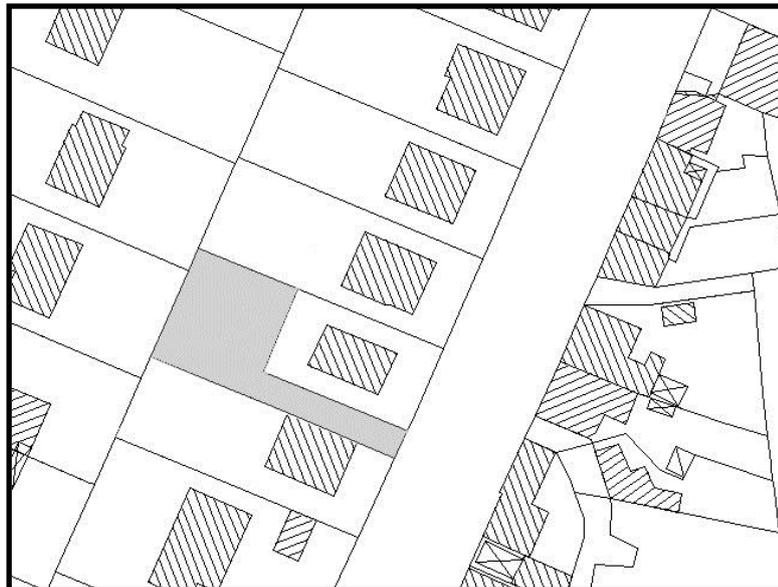
Ne sont pas considérés comme bâtiments annexes, les piscines et bassins d'agrément couverts et non couverts pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

## **DENT CREUSE**

Est nommé « dent creuse » une unité foncière dépourvue de construction (ou ayant fait l'objet d'une démolition) entourée de parcelles bâties (ou de voiries) existantes.

## **CŒUR D'ÎLOT**

Est nommé « cœur d'îlot » une unité foncière enclavée desservie par un accès privé ou une servitude de passage débouchant sur une voie ouverte à la circulation automobile.



## **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.

## **LIMITES SEPARATIVES**

Limites qui séparent deux propriétés privées. Les fonds de parcelle constituent des limites séparatives.

## **TERRAIN D'ANGLE**

Est considéré comme un terrain d'angle, toute unité foncière appartenant à un même propriétaire, pour lequel deux cotés forment un angle sur voie ouverte à la circulation automobile.

Dans le cas d'extensions, les dispositions de l'article 6 ne s'appliquent que sur l'une des deux voies, sur celle où figure l'accès au lot. Les autres côtés de ces terrains sont régis par l'article 7.

## **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :**

Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale

- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)

#### **LOGEMENT DE FONCTION :**

Lorsque la présence est **indispensable et permanente** pour assurer le bon fonctionnement des installations. L'implantation et l'emprise au sol du logement de fonction sont soumis à des règles strictes édictées dans ce présent règlement.

#### **LOGEMENT SOCIAL :**

Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation

#### **CHANGEMENT DE DESTINATION**

La notion de destination est attachée à la vocation d'une construction existante et non à l'usage qui en est fait. Ainsi, le changement de destination consiste à donner à tout ou partie d'une construction une affectation nouvelle par rapport à la date d'approbation du PLU.

Il y a changement de destination au regard des destinations fixées par l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme (cf. Destination). Selon l'article R421-13 : "Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17."

En zone N et A de ce présent règlement, le changement de destination est soumis à condition. Il ne peut concerner que le bâti de caractère (Cf. Recensement).

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

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- commerce ;
- artisanat ;
- industrie ;

#### **Unité foncière**

Pour l'application des articles 8 des règlements de zone, les mots "unité foncière" doivent être entendus comme désignant :

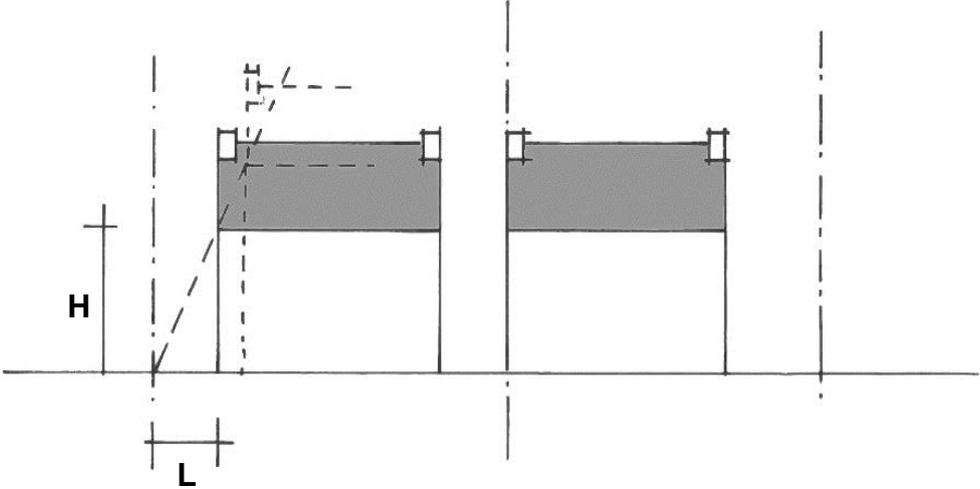
- soit le terrain de la construction ou de l'opération groupée
- soit l'ensemble formé par ces terrain et es terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes dites "de cours communes"

#### **Pièces Principales**

En référence à l'article R111.1 du code de la construction et de l'habitation, les pièces principales sont constituées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce qui constitue soit des pièces de services soit des dépendances.

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

**REGLE  $L \geq H/2$**



# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

# DISPOSITIONS GENERALES

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

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

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

**1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme** (articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles réglementaires suivants, qui restent applicables : R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.

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

**L'article L 111-1-4** : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

**L'article L.111-4** : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

**Les articles L 111-7 et suivants** : Il peut être sursis à statuer sur toute demande 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).

**Les articles L. 123-6 et L. 311-2** : 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 442-14** : dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

**L'article L 421-1 à L 421-4** : Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

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

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

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

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

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

**L'article Article L 421-6** : 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 111-4** du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après:

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. »

**Article R 111-5** : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les

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

**Articles R 111-30 à R 111-46** qui définissent les dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping.

### **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 :**

Le périmètre à l'intérieur duquel s'appliquera le droit de préemption urbain.

#### **3.4 - Sites archéologiques :**

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (articles L 531-14 à L 531-16 du Code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Service régional de l'Architecture, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél: 02 99 84 59 00).

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à M. Le Préfet, en application de la Loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifiant la Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

## **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.

Les plans comportent en surcharge les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Les plans comprennent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

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

- La zone centrale **UC** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice U.C.
- La zone d'extension **UE** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice U.E.
- La zone d'activités **UA** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UA.
- La zone de sports et de loisirs **UL** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UL.

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

- La zone d'extension à court terme **1AU** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 1AUE.
- 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 :

- La zone agricole strictement protégée **A** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice A.
- La zone agricole mixte **AA** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice AA.
- La zone naturelle mixte **NA** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NA.
- La zone naturelle de stockage des déchets inertes **NC** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NC.
- La zone naturelle de développement de l'éolien **NE** délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle NE.
- La zone naturelle de loisirs **NL** délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle NL.
- La zone naturelle protégée **NP** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NP<sub>a</sub> et NP<sub>b</sub>.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme). Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement (de l'ordre de 10%) de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

En pratique, elles peuvent concerner :

- soit des problèmes de formes, dimensions, pente ou superficie des terrains, présentant un faible écart avec la norme réglementaire ;

- soit des règles d'aspect extérieur des constructions (matériaux, ouvertures, formes ou pentes de toits...) se rapprochant des constructions avoisinantes tout en ne respectant pas les dispositions du règlement de la zone concernée ;
- soit des règles d'implantation par rapport aux limites parcellaires, à l'alignement, ceci en raison d'un ordonnancement particulier des constructions existantes du secteur ;
- soit des règles de hauteur, cette fois pour des motifs de perspectives architecturales ou d'alignement.

b) Exceptions pour équipements des services publics :

Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas pour permettre la réalisation des équipements techniques indispensables à la bonne marche des services publics. Ces équipements devront néanmoins s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

## **ARTICLE 5 - MARGES DE REULEMENT**

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

Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception de celles liées à l'exploitation, l'entretien et la gestion de la route (stations-service, bâtiments des aires de service ou de repos...) ainsi que les aires de stationnement, les équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement – dont les bassins tampons –, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...).

Par contre l'aménagement, la remise en état des bâtiments existants dans ces espaces peuvent être autorisés ainsi que leur extension mesurée dès lors qu'il ou qu'elle se réalise en prolongement desdits bâtiments sous réserve de préserver le retrait minimum existant par rapport à l'alignement.

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

## **ARTICLE 7 - SECTEUR DE MIXITE SOCIALE**

Conformément à l'article L. 123-1-5 (aliéna 16°) du Code de l'Urbanisme, des secteurs de mixité sociale sont instaurés sur les zones à urbaniser conformément au Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes de la Bretagne Romantique.

Ces secteurs de mixité sociale sont reportés au plan de zonage et des précisions sont apportées dans les orientations d'aménagement.

## **ARTICLE 8 – ZONE HUMIDE**

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique.

En application de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L 211-1 du Code de l'Environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), toute occupation, utilisation ou aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit et notamment les remblais, les déblais et les drainages.

Si l'inventaire des zones humides ne respecte pas les critères de définition et de délimitation de l'arrêté du 1<sup>er</sup> Octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008, le porteur de projet pourra produire un nouvel inventaire conforme aux dernières normes en vigueur et en accord avec la Police de l'eau et le SAGE concerné.

Par ailleurs, l'inventaire des zones humides n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature des sols répond aux critères de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du code de l'environnement.

## **ARTICLE 9 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES DES ZONES**

### **Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires :**

L'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000, en application de la loi n° 92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté ministériel du 30 Mai 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.

Sont concernées les abords de : la R.D 795 et la ligne SNCF Rennes Saint-Malo.

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 Mai 1996.

### **Abords des lignes MT et HT et couloirs ERDF**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à ERDF pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

### **Assainissement individuel**

Dans les secteurs non desservis par un assainissement collectif, le permis de construire ne sera accordé que sous réserve de la mise en place d'un assainissement autonome répondant aux normes en vigueur.

## **ARTICLE 10 - RAPPELS**

### **Clôtures :**

L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière ou agricole) est soumise à déclaration préalable dans la ou les parties de la commune où le conseil municipal a délibéré. (Article L.441.a du Code de l'Urbanisme).

### **Changement de destination :**

Les changements de destination sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17.

Les travaux ayant pour effet de changer de destination des constructions existantes sont soumis à permis ou à déclaration préalable. Ces travaux peuvent concerner des aménagements intérieurs qui ne s'accompagnent d'aucune surface de plancher nouvelle.

**Coupes et abattages d'arbres :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces classés (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

**Permis de démolir :**

Quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme :

- \* s'il s'agit d'un bâtiment en pierre ou en terre antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle,
- \* s'il s'agit d'un élément du petit patrimoine repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique ou historique en application de l'article L.123.1-5-7 du Code de l'Urbanisme. Les constructions sont repérées au plan par une étoile.

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

# ***CHAPITRE I : ZONE UC***

## **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, aux services ou aux petites activités compatibles avec l'environnement urbain sont autorisés.

Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle et de qualité est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer. Tout travail sur ce bâti devra :

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

Le permis de démolir est obligatoire sur tout bâtiment en pierre ou en terre antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle et/ou sur les éléments du petit patrimoine repérés au plan par une étoile.

Les murs en pierre existants doivent être conservés.

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

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

La construction et l'occupation du sol de nature autres que celles à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services, sauf celles énoncées à l'article 2.

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.

#### **ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUVIS A CONDITIONS SPECIALES**

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, de services, d'activités compatibles avec une zone d'habitat, d'hôtellerie, de loisirs, d'équipements publics ou privés.
2. La restauration, l'extension, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants, sous réserve de la préservation du caractère originel.
3. 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, ...).
4. La construction de bâtiments annexes aux constructions existantes.

5. Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectifs (réseaux, assainissement, eau potable...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
6. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.
7. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
8. les éoliennes uniquement destinées à l'autoconsommation, suivant les conditions fixées aux articles 6, 7, 10 et 11.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

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

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

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

#### **2 - Voirie**

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

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

Lorsque la nouvelle voie dessert moins de 6 logements ou 6 lots ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

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

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines dans le réseau d'assainissement collectif, ou à défaut, un assainissement autonome aux normes devra être installé.

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

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être conformes avec les annexes sanitaires du PLU.

### **2.2 – Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

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

### **3 – Réseaux divers :**

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

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

## **ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

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

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

### **Voies routières et aires de stationnement.**

#### **Cas général :**

L'implantation des constructions principales pourra être autorisée ou imposée selon l'alignement particulier défini par les constructions avoisinantes en respectant la continuité du front de rue afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

La construction en retrait peut être autorisée, jusqu'à 6 mètres maximum, sous réserve que la continuité de l'alignement du front de rue soit assurée (afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble) soit par une construction annexe, soit au moyen d'une clôture de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elle prolonge.

#### **Pour les opérations groupées ou d'ensemble :**

Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions principales s'implanteront soit à l'alignement des voies (intérieures ou principales), soit en retrait de 6m maximum par rapport à celui-ci.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Règles alternatives**

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1<sup>er</sup> alinéa.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour des constructions secondaires ou annexes aux constructions principales ainsi que pour une construction principale projetée sur un terrain non desservi par une voie publique (voie privée ou servitude de passage), localisé en fond de scène (excentré par rapport aux voies principales ou à cœur d'îlot)

### **Réseaux divers**

Conformément au décret n° 2011-1241, du 5 octobre 2011, 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, devra obligatoirement consulter le guichet unique [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr). Il devra adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une déclaration de projet de travaux.

Les exécutants des travaux devront également consulter le guichet unique des réseaux, et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une déclaration d'intention de commencement des travaux.

### **Réseaux d'énergie électrique**

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

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

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait du domaine public ou de la limite qui s'y substitue, à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts (L>H).

### **Canalisation de transport de gaz :**

Conformément à la circulaire n°2006-55 du 4 Aout 2006, et en application des articles L.555-16 et R.555-30 du code de l'environnement et de l'article 8 de l'arrêté ministériel du 4 Aout 2006 modifié :

- La réalisation d'ouvrage de toute nature (construction et plantation) est interdite dans une bande de 6m répartie de part et d'autre de la canalisation, suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.
- La création de logements est interdite à moins de dix mètre de la canalisation.

- Dans la bande de 10 à 20m (cercle des effets létaux significatifs), la densité doit être inférieure à 8 personnes par hectare, l'occupation totale doit être inférieure à 30 personnes (1 logement peut être assimilé à 2,5 personnes). Les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont interdits ainsi que les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.
- Dans la bande de 20 à 30m (cercle des premiers effets létaux), les établissements recevant du public de 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> catégorie sont interdits ainsi que les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à moins de 100m de la canalisation de gaz est subordonnée à l'avis préalable des services du Gaz de France, GRT Gaz-Région centre atlantique – Service Travaux Tiers et Urbanisme – 10 Quai Emile Cormerais CS 10002 – 44801 Saint Herblain Cedex-

### **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.

### **Câbles des Télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des télécommunications mentionnés au plan des servitudes d'utilité publique 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**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou à 1.50m minimum de celle-ci.

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.

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts (L>H).

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Constructions d'habitations :**

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à R+1+C.

Les extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment auquel elle se raccroche.

### **Constructions annexes :**

- hauteur à l'égout du toit : 3,5 mètres maximum;
- hauteur au faîtage : 6 mètres maximum

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

Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle des immeubles voisins riverains pourra être imposée.

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

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

La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 12mètres.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

### **CONSTRUCTIONS, EXTENSIONS et BATIMENTS ANNEXES**

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 qui y sont implantées.

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

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone UC.

#### **▪ Toiture :**

Les corps des bâtiments principaux auront obligatoirement une toiture à deux pans, inclinés d'au moins 40°.

Les bâtiments annexes auront soit une toiture à 2 pans inclinés d'au moins 35°, soit une toiture à un seul pan incliné à au moins 30° lorsque l'annexe est adossée à un mur ou une autre construction.

Les toitures terrasses de faible importance et non accessibles, constituant un élément de liaison entre deux volumes de plus grande importance sont autorisées.

#### **▪ Matériaux :**

Tout corps principal et extension à ce corps principal sera recouvert d'une toiture traitée en ardoises naturelles.

Les annexes et les abris de jardin auront une toiture de teinte ardoisée mate.

#### **▪ Teinte :**

Les couleurs apparentes des constructions (constructions principales, constructions secondaires, bâtiments annexes et murs) devront respecter le nuancier défini en annexe du présent règlement.

### **Les éoliennes, éléments techniques et autres :**

L'implantation d'une éolienne pourra être refusée si les 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 (R111-21).

Les antennes, paraboles et éoliennes soumises à autorisation sont interdites dès lors qu'elles sont visibles depuis la voie publique.

Les citernes de stockage seront soit enterrées, soit à l'intérieur des bâtiments, soit masquées par des végétaux.

### **Les clôtures :**

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

Les murs en pierres existants devront être conservés. Des ouvertures pourront être acceptées si elles sont justifiées et qu'elles ne remettent pas en cause la qualité des lieux.

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

En cas de terrain en pente, des décrochés pourront être réalisés. Toutefois, leur nombre devra être réduit.

Pour les opérations d'ensemble, les déclarations de clôtures devront faire partie du permis de construire.

Sont strictement interdits :

- les clôtures en panneaux préfabriqués bétons.
- l'aspect PVC.
- les couleurs blanches ou vives dénotant avec l'environnement des lieux
- Les haies monospécifiques de conifères (type Thuya)

#### **▪ Les clôtures sur voies publiques devront prendre une des formes suivantes :**

- Mur en pierre ou parement pierre naturelle appareillé de façon traditionnelle, d'une hauteur maximale de 1.5m. Une hauteur supérieure (jusqu'à 2m) pourra être autorisée si le mur se situe en continuité du bâti.

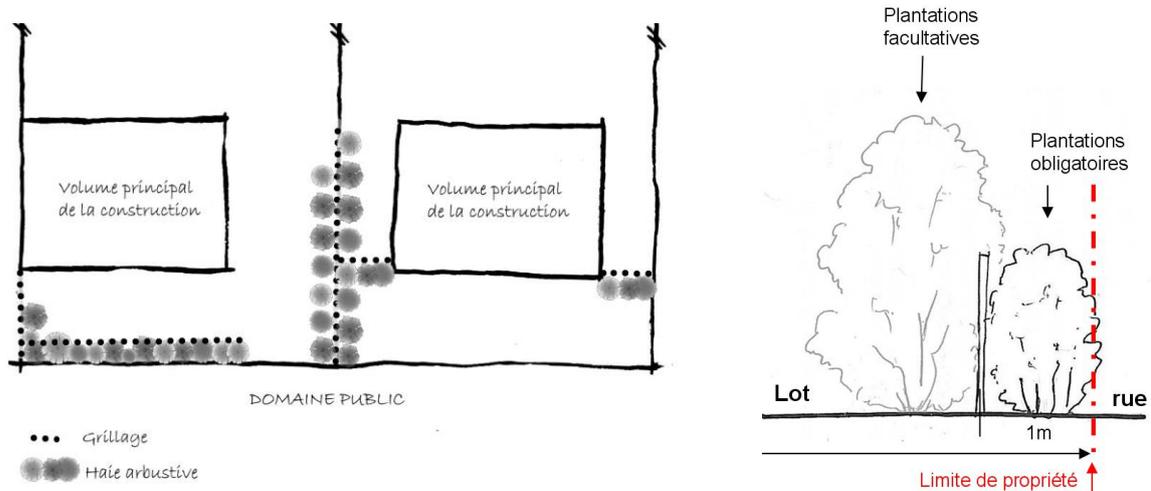
- Mur enduit à la chaux de teinte en harmonie avec la construction (Cf. annexe n°1), d'une hauteur maximale de 1.5m. Une hauteur supérieure (jusqu'à 2m) pourra être autorisée si le mur se situe en continuité du bâti.

- Mur en pierre ou parement pierre naturelle appareillé de façon traditionnelle, d'une hauteur de 1m maximum surmonté d'une grille, lisse ou palissade d'une hauteur maximale d'1m.

- Mur enduit à la chaux de teinte en harmonie avec la construction (Cf. annexe n°1), d'une hauteur de 1m maximum surmonté d'une grille, lisse ou palissade d'une hauteur maximale d'1m.

- Haie végétale d'une hauteur maximale de 2m, pouvant être doublée d'un grillage. Dans ce cas, le grillage devra être implanté en retrait d'1 mètre minimum par rapport à la limite

parcellaire (à l'intérieur du lot) pour être masqué par la végétation comme l'illustrent les schémas ci-dessous.



Au-delà d'un linéaire de 10 mètres, les haies devront comporter plusieurs essences végétales locales.

- Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de 1m80.

### Les panneaux thermiques et photovoltaïques

- Sauf impossibilité technique et/ou architecturale avérée, les panneaux thermiques et photovoltaïques devront être installés sur les bâtiments annexes aux constructions où sur les corps secondaires de la construction (appentis...). Des nouveaux éléments peuvent être construits spécialement pour accueillir des panneaux, qui donnent un usage supplémentaire : marquises, vérandas, pergolas, auvents, etc.
- Les panneaux photovoltaïques devront être insérés dans un cadre aluminium sombre de teinte ardoisée ou intégrés aux ardoises. Pour faciliter leur intégration, il est recommandé d'utiliser des panneaux entièrement noirs, sans lignes de séparation claires.
- Dans le cas d'un bâtiment principal, il est recommandé pour limiter leur impact visuel, de les installer sur l'intégralité de la couverture, ou sur un bandeau en bas ou en haut de la toiture. Il convient de veiller à ne pas surcharger les toitures : l'installation de panneaux solaires devra donc être évitée sur les couvertures qui présentent déjà d'autres éléments architecturaux (verrières, lucarnes, etc.). Dans tous les cas, le positionnement des panneaux devra participer à la composition architecturale du bâtiment.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### De manière générale :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.  
Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.  
Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès et stationnement compris). Les dimensions minimales du stationnement seront de 2,50 m X 5,00 m.

### Sur le secteur UC :

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

- Pour les logements : **1 place** de stationnement minimum / logement.

- Pour les **commerces** : **Non réglementé**

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

En cas d'impossibilité architectural ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en versant une participation dans les conditions fixées par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal.

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

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

Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espace paysager adapté à leur environnement.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans Objet

### **ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans Objet

### **ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les équipements nécessaires à l'accueil de la fibre optique devront être prévus pour toute opération de 5 lots et plus.

# ***CHAPITRE II : ZONE UE***

# **ZONE UE**

La zone **UE** est une zone urbaine correspondant aux extensions de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat compatible avec le caractère résidentiel des lieux, aux bureaux ou aux services sont autorisées suivant les règles propres à la zone.

Un sous zonage UEe pourra être défini pour une zone strictement à usage d'équipements publics (ex. extension des équipements scolaires)

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

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

La construction et l'occupation du sol de nature autre que celles à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services, sauf celles énoncées à l'article 2.

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

1. Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectifs (réseaux, assainissement, eau potable...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.
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 réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
4. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de commerces, d'équipements publics ou privés, de services et activités compatibles avec le caractère de la zone, d'hôtellerie, de loisirs et d'équipements publics ou privés.
5. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants
6. Les éoliennes uniquement destinées à l'autoconsommation, suivant les conditions fixées aux articles 6, 7, 10 et 11

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

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

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

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

#### **2 - Voirie :**

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

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

Lorsque la voie nouvelle desservira moins de 6 logements ou de 6 lots ou dont la longueur est inférieure à 35 m, cet aménagement n'est pas exigé.

### **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

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

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe, ou à défaut avoir un système d'assainissement autonome aux normes.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être conformes avec les annexes sanitaires du PLU.

## **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

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

## **3 - Réseaux divers :**

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

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

## **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

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

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

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

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

Pour les bâtiments projetés sur une parcelle en cœur d'îlot ou sur une parcelle nouvelle créée issue d'une division parcellaire au sein d'une même unité foncière originelle déjà bâtie dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale, il n'est pas fixé de règle.

### **Réseaux divers**

Conformément au décret n° 2011-1241, du 5 octobre 2011, 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, devra obligatoirement consulter le guichet unique [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr). Il devra adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une déclaration de projet de travaux.

Les exécutants des travaux devront également consulter le guichet unique des réseaux, et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une déclaration d'intention de commencement des travaux.

### **Réseaux d'énergie électrique**

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

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

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait du domaine public ou de la limite qui s'y substitue, à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts (L>H).

### **Canalisation de transport de gaz :**

Conformément à la circulaire n°2006-55 du 4 Aout 2006, et en application des articles L.555-16 et R.555-30 du code de l'environnement et de l'article 8 de l'arrêté ministériel du 4 Aout 2006 modifié :

- La réalisation d'ouvrage de toute nature (construction et plantation) est interdite dans une bande de 6m répartie de part et d'autre de la canalisation, suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.
- La création de logements est interdite à moins de dix mètre de la canalisation.
- Dans la bande de 10 à 20m (cercle des effets létaux significatifs), la densité doit être inférieure à 8 personnes par hectare, l'occupation totale doit être inférieure à 30 personnes (1 logement peut être assimilé à 2,5 personnes). Les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont interdits ainsi que les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.
- Dans la bande de 20 à 30m (cercle des premiers effets létaux), les établissements recevant du public de 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> catégorie sont interdits ainsi que les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à moins de 100m de la canalisation de gaz est subordonnée à l'avis préalable des services du Gaz de France, GRT Gaz-Région centre atlantique – Service Travaux Tiers et Urbanisme – 10 Quai Emile Cormerais CS 10002 – 44801 Saint Herblain Cedex-

### **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.

### **Câbles des Télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des télécommunications mentionnés au plan des servitudes d'utilité publique 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**

Les constructions se feront soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 1.50m.

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

### **Cas particuliers :**

L'implantation à l'alignement pourra être imposée pour les extensions des bâtiments existants, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

Sans objet.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

### **Pour le secteur UE :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

### **Pour le secteur UEe :**

Non réglementé

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Pour le secteur UE :**

- La hauteur maximale des constructions est de 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Une tolérance de + ou - 10% est admise lorsque la hauteur ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Les extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment auquel elle se raccroche.

- Lorsqu'une construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

- La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3.00 m à l'égout du toit.

- La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 12mètres.

### **Pour le secteur UEe :**

Non réglementé

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

### **CONSTRUCTIONS, EXTENSIONS ET ANNEXES**

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 qui y sont implantées.

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

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

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone UE.

▪ **Toiture :**

Le corps principal des bâtiments auront obligatoirement une toiture à deux pans, inclinés d'au moins 40°.

Les toitures terrasses sont autorisées sur les volumes secondaires et si elle justifie un parti pris architectural. Sa surface ne peut excéder la surface projetée de la toiture à deux pans.

Les bâtiments annexes auront soit une toiture à 2 pans inclinés d'au moins 35°, soit une toiture à un seul pan incliné à au moins 30° lorsque l'annexe est adossée à un mur ou une autre construction.

▪ **Matériaux :**

Tout corps principal et extension à ce corps principal sera recouvert d'une toiture traitée en ardoises naturelles.

Les annexes et les abris de jardin auront une toiture de teinte ardoisée mate.

▪ **Teinte :**

Les couleurs apparentes des constructions (constructions principales, constructions secondaires, bâtiments annexes et murs) devront respecter le nuancier défini en annexe du présent règlement.

**Les clôtures :**

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

Les murs en pierres existants devront être conservés. Des ouvertures pourront être acceptées si elles sont justifiées et qu'elles ne remettent pas en cause la qualité des lieux.

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

En cas de terrain en pente, des décrochés pourront être réalisés. Toutefois, leur nombre devra être réduit.

Sont strictement interdits :

- les clôtures en panneaux préfabriqués bétons supérieur à 50 cm de haut.
- l'aspect PVC.
- les couleurs blanches ou vives dénotant avec l'environnement des lieux
- Les haies monospécifiques de conifères (type Thuya)

▪ **Les clôtures sur voies publiques devront prendre une des formes suivantes :**

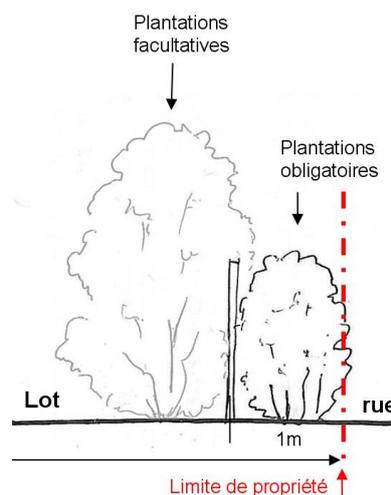
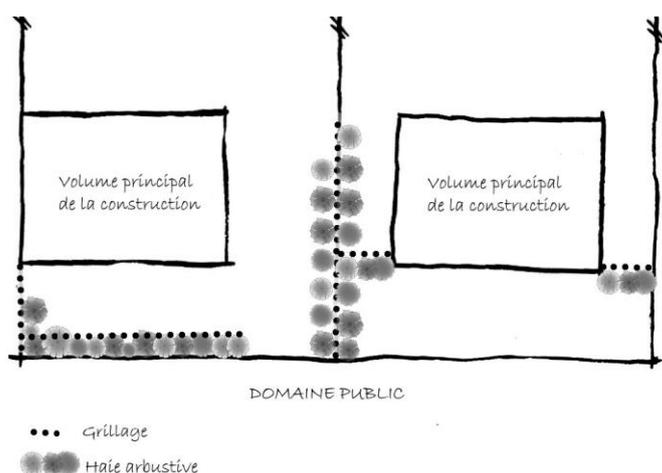
- Mur en pierre ou parement pierre naturelle appareillé de façon traditionnelle, d'une hauteur maximale de 1.5m. Une hauteur supérieure (jusqu'à 2m) pourra être autorisée si le mur se situe en continuité du bâti.

- Mur enduit à la chaux de teinte en harmonie avec la construction (Cf. annexe n°1), d'une hauteur maximale de 1.5m. Une hauteur supérieure (jusqu'à 2m) pourra être autorisée si le mur se situe en continuité du bâti.

- Mur en pierre ou parement pierre naturelle appareillé de façon traditionnelle, d'une hauteur de 1m maximum surmonté d'une grille, lisse ou palissade d'une hauteur maximale d'1m.

- Mur enduit à la chaux de teinte en harmonie avec la construction (Cf. annexe n°1), d'une hauteur de 1m maximum surmonté d'une grille, lisse ou palissade d'une hauteur maximale d'1m.

- Haie bocagère ou multivariétale d'une hauteur maximale de 2m, pouvant être doublée d'un grillage. Dans ce cas, le grillage devra être implanté en retrait d'1 mètre minimum par rapport à la limite parcellaire (à l'intérieur du lot) pour être masqué par la végétation comme l'illustrent les schémas ci-dessous.



▪ **Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de 1m80.**

▪ **Pour les opérations d'ensemble :**

- les déclarations de clôtures devront faire partie du permis de construire.
- d'autres types de clôtures pourront être autorisés sur justification du parti architectural et du parti d'aménagement de l'opération.

**Les éoliennes, éléments techniques et autres :**

L'implantation d'une éolienne pourra être refusée si les 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 (R111-21).

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Les citernes de stockage seront soit enterrées, à l'intérieur des bâtiments, masquées par des végétaux.

### **Les panneaux thermiques et photovoltaïques**

- Sauf impossibilité technique et/ou architecturale avérée, les panneaux thermiques et photovoltaïques devront être installés sur les bâtiments annexes aux constructions ou sur les corps secondaires de la construction (appentis...). Des nouveaux éléments peuvent être construits spécialement pour accueillir des panneaux, qui donnent un usage supplémentaire : marquises, vérandas, pergolas, auvents, etc.

- Les panneaux photovoltaïques devront être insérés dans un cadre aluminium sombre de teinte ardoisée ou intégrés aux ardoises. Pour faciliter leur intégration, il est recommandé d'utiliser des panneaux entièrement noirs, sans lignes de séparation claires.

- Dans le cas d'un bâtiment principal, il est recommandé pour limiter leur impact visuel, de les installer sur l'intégralité de la couverture, ou sur un bandeau en bas ou en haut de la toiture. Il convient de veiller à ne pas surcharger les toitures : l'installation de panneaux solaires devra donc être évitée sur les couvertures qui présentent déjà d'autres éléments architecturaux (verrières, lucarnes, etc.). Dans tous les cas, le positionnement des panneaux devra participer à la composition architecturale du bâtiment.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **De manière générale :**

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

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

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès et stationnement compris). Les dimensions minimales du stationnement seront de 2,50 m X 5,00 m.

### **Sur les secteurs UE :**

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

- Pour les **logements collectifs** : **1 place** de stationnement minimum / 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les **logements individuels** : **2 places** de stationnement minimum / logement, dont une sera non close et non couverte.

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

### **Autres usages :**

Il pourra être exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement.

### **Pour les opérations d'ensemble :**

Des stationnements « visiteurs » seront imposés à la mesure de 1 place / 3 logements.

Pour des opérations « sans voiture », les places de stationnement seront regroupées en entrée d'opération.

En cas d'impossibilité architectural ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en versant une participation dans les conditions fixées par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **Pour le secteur UE :**

Pour les constructions, les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétalisé et représenter 30% au minimum de la surface de la parcelle.

Pour les opérations de 9 logements ou plus, au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération devront être réalisés en espaces verts communs paysagers.

### **Pour le secteur UEe :**

Les espaces libres devront être aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

### **Pour tous les secteurs :**

Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les espaces boisés classés 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 UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans Objet

## **ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les équipements nécessaires à l'accueil de la fibre optique devront être prévus pour toute opération de 5 lots et plus.

# ***CHAPITRE III : ZONE UA***

# **ZONE UA**

La zone UA regroupe l'ensemble des activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services...) compatibles avec l'environnement urbain et bâti existant. Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation 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**

Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondent à la vocation de la zone sauf celles citées à l'article 2. Toute occupation du sol qui nuirait au caractère spécifique et à la vocation de la zone est interdite.

### **ARTICLE UA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectifs (réseaux, assainissement, eau potable...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.

Les installations et constructions nécessaires aux services généraux de la zone.

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

Les constructions à usage artisanal, industriel et/ou commercial.

Les logements de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements existants à condition qu'ils soient intégrés au volume principal du bâtiment d'activités.

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.

Les éoliennes uniquement destinées à l'autoconsommation, suivant les conditions fixées aux articles 6, 7, 10 et 11

## **SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 Accès**

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

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

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

#### **2 Voirie**

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

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

### **ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 Eau potable :**

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

#### **2 Assainissement :**

##### **2.1 Eaux usées :**

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

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

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les annexes sanitaires du PLU.

##### **2.2 Eaux pluviales :**

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

### **3 Réseaux divers :**

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

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

## **ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

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

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

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ou publique, ou soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et des places publiques.

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...)

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

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

### **Réseaux divers**

Conformément au décret n° 2011-1241, du 5 octobre 2011, 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, devra obligatoirement consulter le guichet unique [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr). Il devra adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une déclaration de projet de travaux.

Les exécutants des travaux devront également consulter le guichet unique des réseaux, et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une déclaration d'intention de commencement des travaux.

### **Réseaux d'énergie électrique**

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

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

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait du domaine public ou de la limite qui s'y substitue, à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts (L>H).

### **Canalisation de transport de gaz :**

Conformément à la circulaire n°2006-55 du 4 Aout 2006, et en application des articles L.555-16 et R.555-30 du code de l'environnement et de l'article 8 de l'arrêté ministériel du 4 Aout 2006 modifié :

- La réalisation d'ouvrage de toute nature (construction et plantation) est interdite dans une bande de 6m répartie de part et d'autre de la canalisation, suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.
- La création de logements est interdite à moins de dix mètres de la canalisation.
- Dans la bande de 10 à 20m (cercle des effets létaux significatifs), la densité doit être inférieure à 8 personnes par hectare, l'occupation totale doit être inférieure à 30 personnes (1 logement peut être assimilé à 2,5 personnes). Les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont interdits ainsi que les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.
- Dans la bande de 20 à 30m (cercle des premiers effets létaux), les établissements recevant du public de 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> catégorie sont interdits ainsi que les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à moins de 100m de la canalisation de gaz est subordonnée à l'avis préalable des services du Gaz de France, GRT Gaz-Région centre atlantique – Service Travaux Tiers et Urbanisme – 10 Quai Emile Cormerais CS 10002 – 44801 Saint Herblain Cedex-

### **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.

### **Câbles des Télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des télécommunications mentionnés au plan des servitudes d'utilité publique 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**

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu, ou en retrait de 3.00 mètres minimum de celui-ci.

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts (L>H).

### **Cas particuliers:**

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

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

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

Sans objet

## **ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 70% de la surface du terrain.

## **ARTICLE UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 8.00m.

La hauteur de toute construction devra rester en harmonie avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 12mètres.

## **ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

### **Les constructions :**

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

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

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. A ce titre, le blanc et les teintes se rapprochant du blanc sont interdites sur les façades. Les toitures devront avoir une teinte sombre.

La toiture du corps principal du bâtiment comportera 2 pans inclinés d'au moins 30°.

Les toitures terrasses sont autorisées sur des volumes secondaires et bâtiments annexes.

Les toitures seront de teintes sombres.

### **Les clôtures :**

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

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Sont strictement interdits :

- les clôtures en panneaux préfabriqués bétons supérieur à 50 cm de haut.
- l'aspect PVC.
- les couleurs blanches ou vives dénotant avec l'environnement des lieux
- Les haies monospécifiques de conifères (type Thuya)

#### **Les panneaux thermiques et photovoltaïques**

Dans tous les cas, le positionnement des panneaux devra participer à la composition architecturale du bâtiment.

Il est recommandé pour limiter leur impact visuel, de les installer sur l'intégralité de la couverture, ou sur un bandeau en bas ou en haut de la toiture. Il convient de veiller à ne pas surcharger les toitures : l'installation de panneaux solaires devra donc être évitée sur les couvertures qui présentent déjà d'autres éléments architecturaux.

#### **Les éoliennes :**

L'implantation d'une éolienne pourra être refusée si les 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 (R111-21).

### **ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

Deux places par logement minimum sont demandées.

Des espaces pour le stationnement des véhicules de transport et de livraison sont à aménager, ils devront correspondre aux besoins et installations de l'activité. (Etude justificative)

### **ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement pour une superficie minimum de 10% de la surface de la parcelle.

La plantation d'un arbre de haute tige au minimum sera exigée pour 100m<sup>2</sup> de terrain non bâti.

Les aires de stockage devront être masquées par de la végétation.

Les espaces boisés classés 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 UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **ARTICLE UA 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans Objet

## **ARTICLE UA 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les équipements nécessaires à l'accueil de la fibre optique devront être prévus pour toute opération de 5 lots et plus.

# ***CHAPITRE V : ZONE UL***

# **ZONE UL**

La zone **UL** est une zone accueillant des équipements publics ou privés de sports, de plein air ou de loisirs (éducation, culturel, social ...) 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**

Les constructions et occupations du sol de toute nature sans rapport avec la vocation de la zone, sauf celles visées à l'article UL 2.

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

**Sont admis sous réserve de leur intégration dans l'environnement :**

Les constructions ou installations à usage des activités sportives, de plein air ou de loisirs ou nécessaires à la pratique de ces activités.

Les constructions ou installations de nécessaires aux équipements publics

Les aires de stationnement.

Les constructions nécessaires à l'extension, à la modernisation ou à la mise aux normes des activités existantes.

Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, au gardiennage et/ou à l'entretien des activités autorisées dans la présente zone.

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

Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectifs (réseaux, assainissement, eau potable...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.

Les éoliennes uniquement destinées à l'autoconsommation, suivant les conditions fixées aux articles 6, 7, 10 et 11

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 – Accès :**

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

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

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

#### **2 – Voirie :**

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

### **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

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

#### **2 – Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisation souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

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

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

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

### 2.2 - Eaux pluviales :

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

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

### 3 - Réseaux divers :

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

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

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

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

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait d'un minimum de 5m.

### Voies piétonnes :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### Autres emprises publiques (parcs...) :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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

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

### **Réseaux divers**

Conformément au décret n° 2011-1241, du 5 octobre 2011, 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, devra obligatoirement consulter le guichet unique [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr). Il devra adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une déclaration de projet de travaux.

Les exécutants des travaux devront également consulter le guichet unique des réseaux, et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une déclaration d'intention de commencement des travaux.

### **Réseaux d'énergie électrique**

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

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

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait du domaine public ou de la limite qui s'y substitue, à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts (L>H).

### **Canalisation de transport de gaz :**

Conformément à la circulaire n°2006-55 du 4 Aout 2006, et en application des articles L.555-16 et R.555-30 du code de l'environnement et de l'article 8 de l'arrêté ministériel du 4 Aout 2006 modifié :

- La réalisation d'ouvrage de toute nature (construction et plantation) est interdite dans une bande de 6m répartie de part et d'autre de la canalisation, suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.
- La création de logements est interdite à moins de dix mètre de la canalisation.
- Dans la bande de 10 à 20m (cercle des effets létaux significatifs), la densité doit être inférieure à 8 personnes par hectare, l'occupation totale doit être inférieure à 30 personnes (1 logement peut être assimilé à 2,5 personnes). Les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont interdits ainsi que les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.
- Dans la bande de 20 à 30m (cercle des premiers effets létaux), les établissements recevant du public de 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> catégorie sont interdits ainsi que les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à moins de 100m de la canalisation de gaz est subordonnée à l'avis préalable des services du Gaz de France, GRT Gaz-Région centre atlantique – Service Travaux Tiers et Urbanisme – 10 Quai Emile Cormerais CS 10002 – 44801 Saint Herblain Cedex-

### **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.

### **Câbles des Télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des télécommunications mentionnés au plan des servitudes d'utilité publique 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**

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

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

## **ARTICLE UL 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 UL 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

### **Aspect**

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'insère et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

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

La couleur des bâtiments (enduits, bois, peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni de couleur vive. A ce titre, le blanc et les teintes se rapprochant du blanc sont interdites sur les façades. Les toitures devront avoir une teinte sombre.

### **Clôtures**

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

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites.

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

### **Les panneaux thermiques et photovoltaïques**

Dans tous les cas, le positionnement des panneaux devra participer à la composition architecturale du bâtiment.

Il est recommandé pour limiter leur impact visuel, de les installer sur l'intégralité de la couverture, ou sur un bandeau en bas ou en haut de la toiture. Il convient de veiller à ne pas surcharger les toitures : l'installation de panneaux solaires devra donc être évitée sur les couvertures qui présentent déjà d'autres éléments architecturaux.

### **Les éoliennes :**

L'implantation d'une éolienne pourra être refusée si les 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 (R111-21).

## **ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

## **ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

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

Les espaces boisés classés 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 UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **ARTICLE UL 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans Objet

#### **ARTICLE UL 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Sans Objet

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

---

# ***CHAPITRE I : ZONE 1AU***

## **ZONE 1AU**

La zone 1 AU est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Ainsi, l'extension de l'agglomération doit se réaliser par opérations d'ensembles avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés. Les opérations d'une superficie supérieure à 1 hectare seront réalisées sous forme d'opération d'ensemble (ZAC, lotissement ou permis groupé).

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

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1AUE=UE ; 1AUA=UA...), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.

Rappel : Au titre de l'article L.123-1-5-16ème alinéa du Code de l'urbanisme, dans les zones 1AU repérées au règlement graphique, les opérations devront respecter les objectifs de mixité sociale définis dans le PLH de la communauté de communes de la Bretagne Romantique. Ainsi, 20% de logements locatifs publics devront être réalisés dans toutes les opérations de plus de 10 logements. (Nombre de logements à arrondir au chiffre supérieur)

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

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

Les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone U correspondante, ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.

## **ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES**

Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent.

Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement :

- de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagements et de programmation spécifiques éventuelles ;
- Les opérations d'une superficie supérieure à 1 hectare seront réalisées sous forme d'opération d'ensemble (ZAC, lotissement ou permis groupé), dès lors qu'au vu d'études techniques et environnementales appropriées, le parti d'aménagement sera retenu et, en particulier, le schéma des voiries principales et secondaires, dans une perspective de cohérence de l'aménagement et de lisibilité du plan du secteur.
- que les secteurs de plus de 1ha ne présentent pas de caractéristiques de zones humides. Si tel est le cas, le projet ne devra pas détériorer ces espaces sensibles.
- que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers) ;

Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.

## **ARTICLE 1AU 3 A 1AU15**

Les règles applicables sont celles de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

## **ARTICLE 1AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les équipements nécessaires à l'accueil de la fibre optique devront être prévus pour toute opération de 5 lots et plus.

## ***CHAPITRE II : ZONE 2 AU***

## **ZONE 2AU**

Les zones 2 AU sont des zones naturelles où les équipements existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans la zone.

Elles sont donc momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs doit se faire sous couvert de la réalisation d'un schéma général afin d'encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

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

Dans cette zone, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L421-3 et suivants et R421-26 et suivant du code de l'urbanisme.

Rappel : Au titre de l'article L.123-1-5-16ème alinéa du Code de l'urbanisme, dans les zones 2AU repérées au règlement graphique, les opérations devront respecter les objectifs de mixité sociale définis dans le PLH de la communauté de communes de la Bretagne Romantique. Ainsi, 20% de logements locatifs publics devront être réalisés dans toutes les opérations de plus de 10 logements (Nombre de logements à arrondir au chiffre supérieur).

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

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

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 :

**Cela se traduira par la réalisation d'un schéma général à l'échelle de la zone 2AU sous forme de principes généraux justifiant le parti d'aménagement et de la capacité d'usage des sols.**

1. Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

2. 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.
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.

## **ARTICLES 2AU 3 A 2AU 16**

Sans objet

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

---

# ***CHAPITRE I : ZONE A***

# **ZONE A**

La zone A comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

Tout bâtiment antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle est soumis à permis de démolir.

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

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

#### **Sur l'ensemble de la zone :**

1. Toutes constructions à usage d'habitation autres que les logements de fonction dans les conditions prévues à l'article 2
2. Les bâtiments annexes (dont abris de jardin et abris pour animaux) sur terrain nu.
3. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
4. Les campings, excepté les campings à la ferme.
5. Les champs de panneaux photovoltaïques au sol.
6. Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article A 2.
7. Dans les secteurs de zones humides identifiés au plan de zonage par une trame spécifique : les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation à l'exception de celle prévues à l'article 2.

#### **Dans les zones de danger de la ligne de gaz (servitude I3) :**

1. Les changements de destination à usage d'habitation dans les bandes de danger
2. La construction d'établissement recevant du public

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

Sont admis sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article,

**Dans les secteurs relatifs à la protection du recensement des zones humides effectué dans le cadre du SAGE et identifié au plan de zonage par une trame spécifique :**

1. Les installations et équipements techniques d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
2. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales.

**Sur le reste de la zone :**

1. 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.
2. Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier, ....) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers .
3. Les extensions des bâtiments ressortant d'une exploitation agricole doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieure ou égale à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers (extension en arrière).
4. Un seul logement de fonction est autorisé par site de production. Son emprise au sol ne pourra excéder 150m<sup>2</sup>. En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit être :
  - o justifié par la nécessité de la présence permanente d'un agriculteur du fait de la nature de l'activité agricole et de son importance,
  - o à une distance supérieure ou égale à 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles,
  - o à une distance inférieure ou égale à 100 m des bâtiments de l'exploitation.

Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieure à 100 m avec les bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitation.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

Le logement de fonction ne pourra être construit qu'après la construction des bâtiments de l'exploitation.

5. Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à vocation d'habitation (logement de fonction, gîte...) doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre, terre ou torchis.
6. 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, ...).

Les activités recevant du public devront être situés à au moins 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitation agricoles.

7. Le changement de destination des bâtiments n'ayant plus de vocation agricole (bâtiment désaffecté) pour de l'activité artisanale.
8. Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectifs (réseaux, assainissement, eau potable...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
9. La reconstruction des bâtiments liés à l'exploitation agricole, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
10. Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales ainsi que ceux liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales (bassin tampon à sec).
11. Les éoliennes uniquement destinées à l'autoconsommation, suivant les conditions fixées aux articles 6, 7, 10 et 11

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

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

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

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

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

#### **2 - Voirie**

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

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

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

Toutefois, les constructions ou installations nouvelles ne servant pas de logement ou n'accueillant pas de public pourront recevoir une alimentation en eau potable par le biais d'un forage.

## **2 - Assainissement :**

### **2.1 - Eaux usées :**

#### **Construction et installations destinées à recevoir du public :**

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

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

#### **Autres constructions et installations :**

Les constructions et installations liées aux exploitations agricoles (non destinées à constituer de l'habitat ou à accueillir du public) relève de la réglementation spécifique les concernant.

### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

## **3 - Réseaux divers :**

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

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

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

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

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

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

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

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront soit à 5 mètres minimum.

### **Voies piétonnes**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Dans le cas d'immeubles contigus 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.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessitées par la mise aux normes de l'exploitation (dans le cas où ces constructions et installations ne peuvent être implantées en accord avec le principe édicté au 1er alinéa pour des raisons techniques ou administratives liées à l'ouvrage à réaliser, à la topographie ou à la maîtrise foncière).

### **Réseaux divers**

Conformément au décret n° 2011-1241, du 5 octobre 2011, 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, devra obligatoirement consulter le guichet unique [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr). Il devra adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une déclaration de projet de travaux.

Les exécutants des travaux devront également consulter le guichet unique des réseaux, et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une déclaration d'intention de commencement des travaux.

### **Réseaux d'énergie électrique**

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

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

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait du domaine public ou de la limite qui s'y substitue, à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

### **Canalisation de transport de gaz :**

Conformément à la circulaire n°2006-55 du 4 Aout 2006, et en application des articles L.555-16 et R.555-30 du code de l'environnement et de l'article 8 de l'arrêté ministériel du 4 Aout 2006 modifié :

- La réalisation d'ouvrage de toute nature (construction et plantation) est interdite dans une bande de 6m répartie de part et d'autre de la canalisation, suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.
- La création de logements est interdite à moins de dix mètre de la canalisation.
- Dans la bande de 10 à 20m (cercle des effets létaux significatifs), la densité doit être inférieure à 8 personnes par hectare, l'occupation totale doit être inférieure à 30 personnes (1 logement peut être assimilé à 2,5 personnes). Les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont interdits ainsi que les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.
- Dans la bande de 20 à 30m (cercle des premiers effets létaux), les établissements recevant du public de 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> catégorie sont interdits ainsi que les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à moins de 100m de la canalisation de gaz est subordonnée à l'avis préalable des services du Gaz de France, GRT Gaz-Région centre atlantique – Service Travaux Tiers et Urbanisme – 10 Quai Emile Cormerais CS 10002 – 44801 Saint Herblain Cedex-

### **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.

### **Câbles des Télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des télécommunications mentionnés au plan des servitudes d'utilité publique est soumis à l'avis du centre des câbles du Réseau National de rennes Cesson Sévigné.

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

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

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.

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

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

Sans Objet

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

### ➤ **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Les extensions d'emprise au sol ne pourront excéder à partir de la date d'approbation du PLU les modalités suivantes :

- 80% de l'emprise au sol si l'emprise au sol initiale est  $\leq 50\text{m}^2$
- 60% de l'emprise au sol si l'emprise au sol initiale est comprise entre  $50\text{m}^2$  et  $80\text{m}^2$
- 50% de l'emprise au sol si l'emprise au sol initiale est  $> 80\text{m}^2$

### ➤ **Pour les bâtiments annexes à l'habitation :**

L'emprise au sol totale des bâtiments annexes par unité foncière n'excédera pas  $80\text{m}^2$  d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de R+1+combles. Cette hauteur devra rester en harmonie avec les habitations proches.

La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation et les abris de jardin est limitée à 3 mètres maximum à l'égout du toit.

La hauteur maximale pour les bâtiments à usage d'exploitation agricole (hangars, bâtiments agricoles ....) n'est pas règlementée.

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### ▶ **BATIMENTS A USAGE AGRICOLE**

Les bâtiments destinés à l'activité agricole seront implantés en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les couvertures devront être exécutées en teinte sombre. Les plaques translucides sont autorisées ponctuellement.

La couleur des bâtiments agricoles et des éléments techniques (silo...) sera de teinte sombre. Elle ne sera en aucun cas lumineuse, ni de couleur vive.

### ▶ **CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS A USAGE D'HABITATIONS**

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 et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

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.

⇒ **FACADES**

Les couleurs apparentes des constructions (constructions principales, constructions secondaires, bâtiments annexes et murs) devront respecter le nuancier défini en annexe du présent règlement.

#### ⇒ **TOITURES**

Les corps des bâtiments principaux auront obligatoirement une toiture à deux pans, inclinés d'au moins 40°.

Les toitures terrasses sur les volumes secondaires dont la surface est inférieure à la moitié de celle du corps principal sans excéder 40m<sup>2</sup> sont autorisées.

Les bâtiments annexes auront soit une toiture à 2 pans inclinés d'au moins 35°, soit une toiture à un seul pan incliné à au moins 30° lorsque l'annexe est adossée à un mur ou une autre construction.

#### ⇒ **CLOTURES**

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

Les murs en pierres existants devront être conservés. Des ouvertures pourront être acceptées si elles sont justifiées et qu'elles ne remettent pas en cause la qualité des lieux.

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

En cas de terrain en pente, des décrochés pourront être réalisés. Toutefois, leur nombre devra être réduit.

Au-delà d'un linéaire de clôture de 10m, des ouvertures et/ou un changement de rythme et/ou changement de matériaux sera demandé afin d'éviter une trop grande monotonie. En cas de grands linéaires, les haies végétales bocagères ou multivariétales sont recommandées.

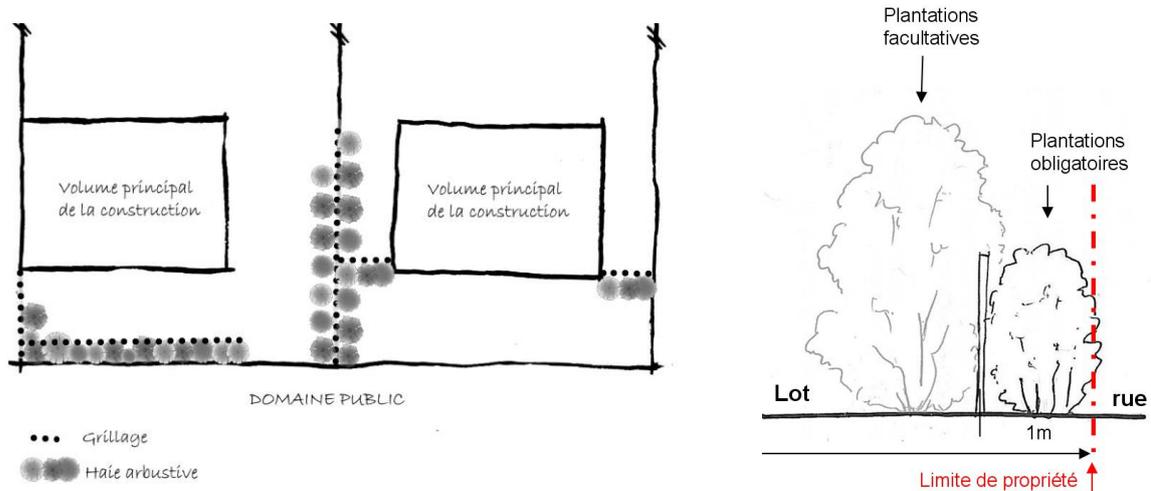
Sont strictement interdits :

- les clôtures en panneaux préfabriqués bétons supérieur à 50 cm de haut.
- l'aspect PVC.
- les couleurs blanches ou vives dénotant avec l'environnement des lieux
- Les haies monospécifiques de conifères (type Thuya)

#### ▪ **Les clôtures sur voies publiques devront prendre une des formes suivantes :**

- Mur en pierre ou parement pierre naturelle appareillé de façon traditionnelle, d'une hauteur maximale de 1.5m. Une hauteur supérieure (jusqu'à 2m) pourra être autorisée si le mur se situe en continuité du bâti.
- Mur enduit à la chaux de teinte en harmonie avec la construction (Cf. annexe n°1), d'une hauteur maximale de 1.5m. Une hauteur supérieure (jusqu'à 2m) pourra être autorisée si le mur se situe en continuité du bâti.
- Mur en pierre ou parement pierre naturelle appareillé de façon traditionnelle, d'une hauteur de 1m maximum surmonté d'une grille, lisse ou palissade d'une hauteur maximale d'1m.
- Mur enduit à la chaux de teinte en harmonie avec la construction (Cf. annexe n°1), d'une hauteur de 1m maximum surmonté d'une grille, lisse ou palissade d'une hauteur maximale d'1m.
- Haie bocagère ou multivariétale d'une hauteur maximale de 2m, pouvant être doublée d'un grillage. Dans ce cas, le grillage devra être implanté en retrait d'1 mètre minimum

par rapport à la limite parcellaire (à l'intérieur du lot) pour être masqué par la végétation comme l'illustrent les schémas ci-dessous.



- Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de 1m80.

### Les éoliennes, éléments techniques et autres :

L'implantation d'une éolienne pourra être refusée si les 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 (R111-21).

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Les citernes de stockage seront soit enterrées, à l'intérieur des bâtiments, masquées par des végétaux.

### Les panneaux thermiques et photovoltaïques

Dans tous les cas, le positionnement des panneaux devra participer à la composition architecturale du bâtiment.

Il est recommandé pour limiter leur impact visuel, de les installer sur l'intégralité de la couverture, ou sur un bandeau en bas ou en haut de la toiture. Il convient de veiller à ne pas surcharger les toitures : l'installation de panneaux solaires devra donc être évitée sur les couvertures qui présentent déjà d'autres éléments architecturaux.

## ► RESTAURATIONS

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien 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, ...).

### Extensions

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

L'implantation à l'alignement pourra être imposée afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Baies et détails architecturaux

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés 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**

Sans objet

## **ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans Objet

## **ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Sans Objet

## ***CHAPITRE II : ZONE AA***

## **ZONE AA**

La zone **AA** comprend les parties urbanisées majoritairement à usage d'habitation (hameau et urbanisation diffuse) de la zone agricole.

Le développement des activités agricoles existantes y reste possible, tout comme la restauration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes suivants certaines conditions.

Le patrimoine bâti est à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

Le bâti antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle est soumis à Permis de démolir

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

#### **ARTICLE AA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

##### **Sont interdits sur l'ensemble de la zone :**

1. Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article AA 2.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation, excepté celles énoncées dans l'article 2.
3. Les bâtiments annexes sur terrain nu.
4. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
5. Les campings, sauf les campings à la ferme

##### **Dans les zones de danger de la ligne de gaz (servitude I3) :**

3. Les changements de destination à usage d'habitation dans les bandes de danger
4. La construction d'établissement recevant du public

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

Sont admis, sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article :

1. Les constructions, restaurations, extensions, changements de destination 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.

Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier, ....) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers.

Les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitation.

Le changement de destination des bâtiments dans le but de recevoir des 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, ...). Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre. Les activités recevant du public devront être situés à au moins 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitation agricoles.

2. La restauration, l'extension et l'aménagement avec ou sans changement de destination des **bâtiments à vocation d'habitation**.

Les extensions doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à usage d'habitation doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre, et être situés à plus de 100 m de tous bâtiments ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

L'emprise des extensions est soumise aux conditions définies dans l'article 9.

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, ...).

3. La restauration, l'extension et l'aménagement avec ou sans changement de destination des **bâtiments à vocation d'activités ou de services**, à condition qu'elles soient compatibles avec l'environnement des lieux (habitat ou autre)

L'extension des constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités artisanales existantes dès lors qu'elles se situent à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

4. La construction de bâtiments annexes aux constructions existantes dans la limite de 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.

5. Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectifs (réseaux, assainissement, eau potable...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

6. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.

7. Les éoliennes uniquement destinées à l'autoconsommation, suivant les conditions fixées aux articles 6, 7, 10 et 11

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 – Accès :**

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

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

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

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

#### **2 – Voirie :**

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

### **ARTICLE AA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

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

Toutefois, les constructions ou installations nouvelles ne servant pas de logement ou n'accueillant pas de public pourront recevoir une alimentation en eau potable par le biais d'un forage.

#### **2 – Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

##### **Construction et installations destinées à recevoir du public :**

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

bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

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

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

**Autres constructions et installations :**

Les constructions et installations liées aux exploitations agricoles (non destinées à constituer de l'habitat ou à accueillir du public) relève de la réglementation spécifique les concernant.

**2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

**3 - Réseaux divers :**

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

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

**ARTICLE AA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

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

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

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

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

Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée selon l'alignement particulier défini globalement par les constructions avoisinantes ou de référence, en privilégiant la continuité du front de rue, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

En l'absence d'implantation définie globalement par les constructions avoisinantes ou de référence, l'implantation des constructions s'effectuera à l'alignement ou (et) à 1m5 minimum de celui-ci.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour des constructions secondaires ou annexes aux constructions principales ainsi que pour une construction principale projetée sur un terrain non desservi par une voie publique (voie privée ou servitude de passage), localisé en fond de scène (excentré par rapport aux voies principales ou à cœur d'îlot)

### **Réseaux divers**

Conformément au décret n° 2011-1241, du 5 octobre 2011, 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, devra obligatoirement consulter le guichet unique [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr). Il devra adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une déclaration de projet de travaux.

Les exécutants des travaux devront également consulter le guichet unique des réseaux, et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une déclaration d'intention de commencement des travaux.

### **Réseaux d'énergie électrique**

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

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

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait du domaine public ou de la limite qui s'y substitue, à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts (L>H).

### **Canalisation de transport de gaz :**

Conformément à la circulaire n°2006-55 du 4 Aout 2006, et en application des articles L.555-16 et R.555-30 du code de l'environnement et de l'article 8 de l'arrêté ministériel du 4 Aout 2006 modifié :

- La réalisation d'ouvrage de toute nature (construction et plantation) est interdite dans une bande de 6m répartie de part et d'autre de la canalisation, suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.
- La création de logements est interdite à moins de dix mètres de la canalisation.
- Dans la bande de 10 à 20m (cercle des effets létaux significatifs), la densité doit être inférieure à 8 personnes par hectare, l'occupation totale doit être inférieure à 30 personnes (1 logement peut être assimilé à 2,5 personnes). Les établissements

recevant du public de plus de 100 personnes sont interdits ainsi que les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

- Dans la bande de 20 à 30m (cercle des premiers effets létaux), les établissements recevant du public de 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> catégorie sont interdits ainsi que les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à moins de 100m de la canalisation de gaz est subordonnée à l'avis préalable des services du Gaz de France, GRT Gaz-Région centre atlantique – Service Travaux Tiers et Urbanisme – 10 Quai Emile Cormerais CS 10002 – 44801 Saint Herblain Cedex-

### **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.

### **Câbles des Télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des télécommunications mentionnés au plan des servitudes d'utilité publique est soumis à l'avis du centre des câbles du Réseau National de rennes Cesson Sévigné.

## **ARTICLE AA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou à 1m50 minimum de celle-ci.

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.

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts (L>H).

## **ARTICLE AA 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 AA 9 - EMPRISE AU SOL**

### **➤ Pour les constructions à usage d'habitation :**

Les extensions d'emprise au sol ne pourront excéder à partir de la date d'approbation du PLU les modalités suivantes :

- 80% de l'emprise au sol si l'emprise au sol initiale est  $\leq 50m^2$
- 60% de l'emprise au sol si l'emprise au sol initiale est comprise entre  $50m^2$  et  $80m^2$
- 50% de l'emprise au sol si l'emprise au sol initiale est  $> 80m^2$

➤ **Pour les bâtiments annexes à l'habitation :**

L'emprise au sol totale des bâtiments annexes par unité foncière n'excédera pas 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.

➤ **Pour les bâtiments à usage d'activités ou de services :**

Les extensions d'emprise au sol ne pourront excéder 50% de l'emprise au sol initiale à partir de la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE AA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction (hors bâtiments annexes) doit rester en harmonie avec celle des constructions existantes. La hauteur maximale est fixée à R+1+combles. Les extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle du corps principal de la construction.

Les bâtiments annexes auront une hauteur maximale mesurée à l'égout du toit de 3m.

La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 12mètres.

## **ARTICLE AA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### **CONSTRUCTIONS, EXTENSIONS et BATIMENTS ANNEXES A USAGE D'HABITATION**

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 qui y sont implantées.

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

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone AA.

▪ **Toiture :**

Les corps des bâtiments principaux auront obligatoirement une toiture à deux pans, inclinés d'au moins 40°.

Les toitures terrasses sur les volumes secondaires dont la surface est inférieure à la moitié de celle du corps principal sans excéder 40m<sup>2</sup> sont autorisées.

Les bâtiments annexes auront soit une toiture à 2 pans inclinés d'au moins 35°, soit une toiture à un seul pan incliné à au moins 30° lorsque l'annexe est adossée à un mur ou une autre construction.

▪ **Matériaux :**

Tout corps principal et extension à ce corps principal sera recouvert d'une toiture traitée en ardoises naturelles.

Les annexes et les abris de jardin auront une toiture de teinte ardoisée mate.

▪ **Teinte :**

Les couleurs apparentes des constructions (constructions principales, constructions secondaires, bâtiments annexes et murs) devront respecter le nuancier défini en annexe du présent règlement.

### **BATIMENTS A USAGE ARTISANAL ET AGRICOLE**

Les bâtiments seront implantés en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les couvertures devront être exécutées dans un matériau de teinte neutre.

Les dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances devront faire l'objet de mesures d'insertion dans le paysage.

La couleur des bâtiments (enduits, bardages ...) sera de teinte sombre. Elle ne sera en aucun cas lumineuse, ni blanche.

### **Les éoliennes, éléments techniques et autres :**

L'implantation d'une éolienne pourra être refusée si les 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 (R111-21).

Les antennes, paraboles et éoliennes soumises à autorisation sont interdites dès lors qu'elles sont visibles depuis la voie publique.

Les citernes de stockage seront soit enterrées, soit à l'intérieur des bâtiments, soit masquées par des végétaux.

### **Les panneaux thermiques et photovoltaïques**

Dans tous les cas, le positionnement des panneaux devra participer à la composition architecturale du bâtiment.

Il est recommandé pour limiter leur impact visuel, de les installer sur l'intégralité de la couverture, ou sur un bandeau en bas ou en haut de la toiture. Il convient de veiller à ne pas surcharger les toitures : l'installation de panneaux solaires devra donc être évitée sur les couvertures qui présentent déjà d'autres éléments architecturaux.

### **Les clôtures :**

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

Les murs en pierres existants devront être conservés. Des ouvertures pourront être acceptées si elles sont justifiées et qu'elles ne remettent pas en cause la qualité des lieux.

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

En cas de terrain en pente, des décrochés pourront être réalisés. Toutefois, leur nombre devra être réduit.

**Au-delà d'un linéaire de clôture de 10m**, des ouvertures et/ou un changement de rythme et/ou changement de matériaux sera demandé afin d'éviter une trop grande monotonie. En cas de grands linéaires, les haies végétales bocagères ou multivariétales sont recommandées.

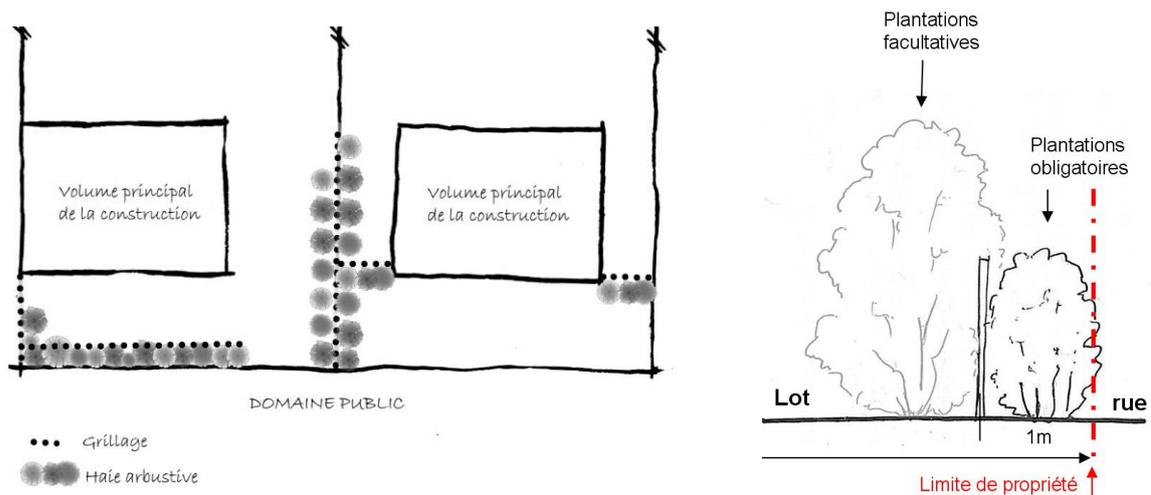
Sont strictement interdits :

- les clôtures en panneaux préfabriqués bétons.
- l'aspect PVC.

- les couleurs blanches ou vives dénotant avec l'environnement des lieux
- Les haies monospécifiques de conifères (type Thuya)

▪ **Les clôtures sur voies publiques devront prendre une des formes suivantes :**

- Mur en pierre ou parement pierre naturelle appareillé de façon traditionnelle, d'une hauteur maximale de 1.5m. Une hauteur supérieure (jusqu'à 2m) pourra être autorisée si le mur se situe en continuité du bâti.
- Mur enduit à la chaux de teinte en harmonie avec la construction (Cf. annexe n°1), d'une hauteur maximale de 1.5m. Une hauteur supérieure (jusqu'à 2m) pourra être autorisée si le mur se situe en continuité du bâti.
- Mur en pierre ou parement pierre naturelle appareillé de façon traditionnelle, d'une hauteur de 1m maximum surmonté d'une grille, lisse ou palissade d'une hauteur maximale d'1m.
- Mur enduit à la chaux de teinte en harmonie avec la construction (Cf. annexe n°1), d'une hauteur de 1m maximum surmonté d'une grille, lisse ou palissade d'une hauteur maximale d'1m.
- Haie végétale d'une hauteur maximale de 2m, pouvant être doublée d'un grillage. Dans ce cas, le grillage devra être implanté en retrait d'1 mètre minimum par rapport à la limite parcellaire (à l'intérieur du lot) pour être masqué par la végétation comme l'illustrent les schémas ci-dessous.



Au-delà d'un linéaire de 10 mètres, les haies devront comporter plusieurs essences végétales locales.

▪ **Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de 1m80.**

**RESTAURATIONS**

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien 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, ...).

**Extensions**

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

L'implantation à l'alignement pourra être imposée afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

### Baies et détails architecturaux

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur.

## **ARTICLE AA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE AA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés 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 AA 14 A 16**

Sans objet.

# ***CHAPITRE III : ZONE NA***

# ZONE NA

La zone **NA** comprend les parties urbanisées majoritairement à usage d'habitation (hameau et urbanisation diffuse) de la zone naturelle.

Le développement des activités agricoles existantes y reste possible, tout comme la restauration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes suivants certaines conditions.

Le patrimoine bâti est à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- *reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction,*
- *concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.*

Le bâti antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle est soumis à Permis de démolir

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

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

#### Sont interdits :

1. Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NA 2.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation, exceptées celles énoncées dans l'article 2.
3. Les bâtiments annexes sur terrain nu.
4. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
5. Les campings, sauf les campings à la ferme

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

**Sont admis, sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article :**

1. Les constructions, restaurations, extensions, changements de destination 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.

2. Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier, ...) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers.
3. Les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitation.
4. Le changement de destination des bâtiments dans le but de recevoir des 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, ...). Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre. Les activités recevant du public devront être situés à au moins 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitation agricoles.
5. La restauration, l'extension et l'aménagement avec ou sans changement de destination des **bâtiments à vocation d'habitation**.  
Les extensions doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des gîtes et des logements de fonction).  
Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à usage d'habitation doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre, et être situés à plus de 100 m de tous bâtiments ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des gîtes et des logements de fonction).  
L'emprise des extensions est soumise aux conditions définies dans l'article 9.  
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, ...).
6. La restauration, l'extension et l'aménagement avec ou sans changement de destination des **bâtiments à vocation d'activités ou de services**, à condition qu'elles soient compatibles avec l'environnement des lieux (habitat ou autre)  
L'extension des constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités artisanales existantes dès lors qu'elles se situent à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).
7. La construction de bâtiments annexes aux constructions existantes dans la limite de 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.
8. Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectifs (réseaux, assainissement, eau potable...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
9. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.

10. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
11. Les éoliennes uniquement destinées à l'autoconsommation, suivant les conditions fixées aux articles 6, 7, 10 et 11

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 – Accès :**

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

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

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

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

#### **2 – Voirie :**

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

### **ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

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

Toutefois, les constructions ou installations nouvelles ne servant pas de logement ou n'accueillant pas de public pourront recevoir une alimentation en eau potable par le biais d'un forage.

#### **2 – Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

##### **Construction et installations destinées à recevoir du public :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la

construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

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

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

#### **Autres constructions et installations :**

Les constructions et installations liées aux exploitations agricoles (non destinées à constituer de l'habitat ou à accueillir du public) relève de la réglementation spécifique les concernant.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

### **3 - Réseaux divers :**

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

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

## **ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

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

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

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

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

Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée selon l'alignement particulier défini globalement par les

constructions avoisinantes ou de référence, en privilégiant la continuité du front de rue, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

En l'absence d'implantation définie globalement par les constructions avoisinantes ou de référence, l'implantation des constructions s'effectuera à l'alignement ou (et) à 1m5 minimum de celui-ci.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour des constructions secondaires ou annexes aux constructions principales ainsi que pour une construction principale projetée sur un terrain non desservi par une voie publique (voie privée ou servitude de passage), localisé en fond de scène (excentré par rapport aux voies principales ou à cœur d'îlot)

### **Réseaux divers**

Conformément au décret n° 2011-1241, du 5 octobre 2011, 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, devra obligatoirement consulter le guichet unique [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr). Il devra adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une déclaration de projet de travaux.

Les exécutants des travaux devront également consulter le guichet unique des réseaux, et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une déclaration d'intention de commencement des travaux.

### **Réseaux d'énergie électrique**

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

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait du domaine public ou de la limite qui s'y substitue, à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

### **Canalisation de transport de gaz :**

Conformément à la circulaire n°2006-55 du 4 Aout 2006, et en application des articles L.555-16 et R.555-30 du code de l'environnement et de l'article 8 de l'arrêté ministériel du 4 Aout 2006 modifié :

- La réalisation d'ouvrage de toute nature (construction et plantation) est interdite dans une bande de 6m répartie de part et d'autre de la canalisation, suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.
- La création de logements est interdite à moins de dix mètres de la canalisation.
- Dans la bande de 10 à 20m (cercle des effets létaux significatifs), la densité doit être inférieure à 8 personnes par hectare, l'occupation totale doit être inférieure à 30 personnes (1 logement peut être assimilé à 2,5 personnes). Les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont interdits ainsi que les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

- Dans la bande de 20 à 30m (cercle des premiers effets létaux), les établissements recevant du public de 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> catégorie sont interdits ainsi que les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à moins de 100m de la canalisation de gaz est subordonnée à l'avis préalable des services du Gaz de France, GRT Gaz-Région centre atlantique – Service Travaux Tiers et Urbanisme – 10 Quai Emile Cormerais CS 10002 – 44801 Saint Herblain Cedex-

#### **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.

#### **Câbles des Télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des télécommunications mentionnés au plan des servitudes d'utilité publique 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**

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou à 1m50 minimum de celle-ci.

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.

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts (L>H).

### **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**

#### **➤ Pour les constructions à usage d'habitation :**

Les extensions d'emprise au sol ne pourront excéder à partir de la date d'approbation du PLU les modalités suivantes :

- 80% de l'emprise au sol si l'emprise au sol initiale est  $\leq 50m^2$
- 60% de l'emprise au sol si l'emprise au sol initiale est comprise entre  $50m^2$  et  $80m^2$
- 50% de l'emprise au sol si l'emprise au sol initiale est  $> 80m^2$

#### **➤ Pour les bâtiments annexes à l'habitation :**

L'emprise au sol totale des bâtiments annexes par unité foncière n'excédera pas 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.

➤ **Pour les bâtiments à usage d'activités ou de services :**

Les extensions d'emprise au sol ne pourront excéder 50% de l'emprise au sol initiale à partir de la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction (hors bâtiments annexes) doit rester en harmonie avec celle des constructions existantes. La hauteur maximale est fixée à R+1+combles. Les extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle du corps principal de la construction.

Les bâtiments annexes auront une hauteur maximale mesurée à l'égout du toit de 3m.

La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 12mètres.

## **ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### **CONSTRUCTIONS, EXTENSIONS et BATIMENTS ANNEXES A USAGE D'HABITATION**

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 qui y sont implantées.

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

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone NA.

▪ **Toiture :**

Les corps des bâtiments principaux auront obligatoirement une toiture à deux pans, inclinés d'au moins 40°.

Les toitures terrasses sur les volumes secondaires dont la surface est inférieure à la moitié de celle du corps principal sans excéder 40m<sup>2</sup> sont autorisées.

Les bâtiments annexes auront soit une toiture à 2 pans inclinés d'au moins 35°, soit une toiture à un seul pan incliné à au moins 30° lorsque l'annexe est adossée à un mur ou une autre construction.

▪ **Matériaux :**

Tout corps principal et extension à ce corps principal sera recouvert d'une toiture traitée en ardoises naturelles.

Les annexes et les abris de jardin auront une toiture de teinte ardoisée mate.

▪ **Teinte :**

Les couleurs apparentes des constructions (constructions principales, constructions secondaires, bâtiments annexes et murs) devront respecter le nuancier défini en annexe du présent règlement.

## **BATIMENTS A USAGE ARTISANAL ET AGRICOLE**

Les bâtiments seront implantés en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les couvertures devront être exécutées dans un matériau de teinte neutre.

Les dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances devront faire l'objet de mesures d'insertion dans le paysage.

La couleur des bâtiments (enduits, bardages ...) sera de teinte sombre. Elle ne sera en aucun cas lumineuse, ni blanche.

### **Les éoliennes, éléments techniques et autres :**

L'implantation d'une éolienne pourra être refusée si les 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 (R111-21).

Les antennes, paraboles et éoliennes soumises à autorisation sont interdites dès lors qu'elles sont visibles depuis la voie publique.

Les citernes de stockage seront soit enterrées, soit à l'intérieur des bâtiments, soit masquées par des végétaux.

### **Les panneaux thermiques et photovoltaïques**

Dans tous les cas, le positionnement des panneaux devra participer à la composition architecturale du bâtiment.

Il est recommandé pour limiter leur impact visuel, de les installer sur l'intégralité de la couverture, ou sur un bandeau en bas ou en haut de la toiture. Il convient de veiller à ne pas surcharger les toitures : l'installation de panneaux solaires devra donc être évitée sur les couvertures qui présentent déjà d'autres éléments architecturaux.

### **Les clôtures :**

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

Les murs en pierres existants devront être conservés. Des ouvertures pourront être acceptées si elles sont justifiées et qu'elles ne remettent pas en cause la qualité des lieux.

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

En cas de terrain en pente, des décrochés pourront être réalisés. Toutefois, leur nombre devra être réduit.

**Au-delà d'un linéaire de clôture de 10m**, des ouvertures et/ou un changement de rythme et/ou changement de matériaux sera demandé afin d'éviter une trop grande monotonie. En cas de grands linéaires, les haies végétales bocagères ou multivariétales sont recommandées.

Sont strictement interdits :

- les clôtures en panneaux préfabriqués bétons.
- l'aspect PVC.
- les couleurs blanches ou vives dénotant avec l'environnement des lieux

- Les haies monospécifiques de conifères (type Thuja)

▪ **Les clôtures sur voies publiques devront prendre une des formes suivantes :**

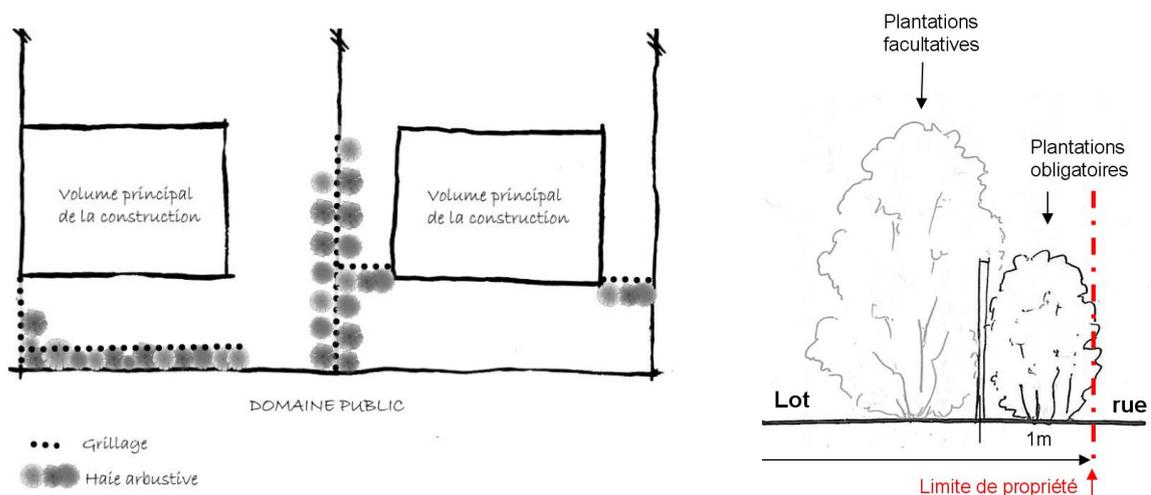
- Mur en pierre ou parement pierre naturelle appareillé de façon traditionnelle, d'une hauteur maximale de 1.5m. Une hauteur supérieure (jusqu'à 2m) pourra être autorisée si le mur se situe en continuité du bâti.

- Mur enduit à la chaux de teinte en harmonie avec la construction (Cf. annexe n°1), d'une hauteur maximale de 1.5m. Une hauteur supérieure (jusqu'à 2m) pourra être autorisée si le mur se situe en continuité du bâti.

- Mur en pierre ou parement pierre naturelle appareillé de façon traditionnelle, d'une hauteur de 1m maximum surmonté d'une grille, lisse ou palissade d'une hauteur maximale d'1m.

- Mur enduit à la chaux de teinte en harmonie avec la construction (Cf. annexe n°1), d'une hauteur de 1m maximum surmonté d'une grille, lisse ou palissade d'une hauteur maximale d'1m.

- Haie végétale d'une hauteur maximale de 2m, pouvant être doublée d'un grillage. Dans ce cas, le grillage devra être implanté en retrait d'1 mètre minimum par rapport à la limite parcellaire (à l'intérieur du lot) pour être masqué par la végétation comme l'illustrent les schémas ci-dessous.



Au-delà d'un linéaire de 10 mètres, les haies devront comporter plusieurs essences végétales locales.

▪ **Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de 1m80.**

## **RESTAURATIONS**

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien 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, ...).

### **Extensions**

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

L'implantation à l'alignement pourra être imposée afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

### **Baies et détails architecturaux**

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur.

## **ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés 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 NA 14 A 16**

Sans objet.

# ***CHAPITRE V : ZONE NC***

# **ZONE NC**

La zone **NC** correspond à un secteur de stockage de déchets inertes.

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

### **ARTICLE NC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

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

### **ARTICLE NC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUVIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis sous réserve de leur intégration au site, de leur compatibilité avec l'environnement et des conditions particulières énoncées dans cet article :**

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. La reconstruction des bâtiments nécessaires aux activités autorisées sur la zone 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.
3. L'amélioration des constructions existantes ou leur extension, dans la mesure où ces constructions correspondent à l'activité de stockage de déchets inertes.
4. Les aires de stockage autorisé par arrêtés préfectoraux.
5. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R421-19 du code de l'urbanisme.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

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

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

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

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'activité de carrières, 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 NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

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

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

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

##### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

#### **3 - Réseaux divers :**

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

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

## **ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

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

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

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres.

### **Réseaux divers**

Conformément au décret n° 2011-1241, du 5 octobre 2011, 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, devra obligatoirement consulter le guichet unique [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr). Il devra adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une déclaration de projet de travaux.

Les exécutants des travaux devront également consulter le guichet unique des réseaux, et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une déclaration d'intention de commencement des travaux.

### **Réseaux d'énergie électrique**

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

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait du domaine public ou de la limite qui s'y substitue, à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

### **Canalisation de transport de gaz :**

Conformément à la circulaire n°2006-55 du 4 Aout 2006, et en application des articles L.555-16 et R.555-30 du code de l'environnement et de l'article 8 de l'arrêté ministériel du 4 Aout 2006 modifié :

- La réalisation d'ouvrage de toute nature (construction et plantation) est interdite dans une bande de 6m répartie de part et d'autre de la canalisation, suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.
- La création de logements est interdite à moins de dix mètre de la canalisation.
- Dans la bande de 10 à 20m (cercle des effets létaux significatifs), la densité doit être inférieure à 8 personnes par hectare, l'occupation totale doit être inférieure à 30 personnes (1 logement peut être assimilé à 2,5 personnes). Les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont interdits ainsi que les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.
- Dans la bande de 20 à 30m (cercle des premiers effets létaux), les établissements recevant du public de 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> catégorie sont interdits ainsi que les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à moins de 100m de la canalisation de gaz est subordonnée à l'avis préalable des services du Gaz de France, GRT Gaz-Région centre atlantique – Service Travaux Tiers et Urbanisme – 10 Quai Emile Cormerais CS 10002 – 44801 Saint Herblain Cedex-

**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.

**Câbles des Télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des télécommunications mentionnés au plan des servitudes d'utilité publique est soumis à l'avis du centre des câbles du Réseau National de rennes Cesson Sévigné.

**ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 5 m.

En tout état de cause, des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**ARTICLE NC 8 A 11**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon que les aires de manœuvres des véhicules soient assurées en dehors des voies.

**ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les espaces libres seront plantés de manière à minimiser l'impact de l'activité de stockage de déchets inertes.

Les espaces boisés classés 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 NC 14 A 16**

Sans objet

# ***CHAPITRE IV : ZONE NE***

# **ZONE NE**

La zone NE est une zone naturelle réservée au développement éolien.

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

### **ARTICLE NE1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

#### **Sont interdits :**

Les constructions et occupations du sol de toute nature sauf celles énoncées à l'article 2.

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

#### **Sont admis :**

1. Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif telles que les énergies renouvelables (éolienne, photovoltaïque, ...) et leurs équipements annexes nécessaire à leur fonctionnement.
2. L'aménagement de parcs de stationnement et de bâtiments destinés aux services communs de ces installations.
3. Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement, à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique. pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
4. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NE 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 – Accès :**

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

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

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

## **2 – Voirie :**

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

## **ARTICLE NE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

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

### **2 – Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

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

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

### **3 - Réseaux divers :**

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

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

## **ARTICLE NE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Sans objet

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

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

### **Réseaux divers**

Conformément au décret n° 2011-1241, du 5 octobre 2011, 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, devra obligatoirement consulter le guichet unique [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr). Il devra adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une déclaration de projet de travaux.

Les exécutants des travaux devront également consulter le guichet unique des réseaux, et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une déclaration d'intention de commencement des travaux.

### **Canalisation de transport de gaz :**

Conformément à la circulaire n°2006-55 du 4 Aout 2006, et en application des articles L.555-16 et R.555-30 du code de l'environnement et de l'article 8 de l'arrêté ministériel du 4 Aout 2006 modifié :

- La réalisation d'ouvrage de toute nature (construction et plantation) est interdite dans une bande de 6m répartie de part et d'autre de la canalisation, suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.
- La création de logements est interdite à moins de dix mètre de la canalisation.
- Dans la bande de 10 à 20m (cercle des effets létaux significatifs), la densité doit être inférieure à 8 personnes par hectare, l'occupation totale doit être inférieure à 30 personnes (1 logement peut être assimilé à 2,5 personnes). Les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont interdits ainsi que les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.
- Dans la bande de 20 à 30m (cercle des premiers effets létaux), les établissements recevant du public de 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> catégorie sont interdits ainsi que les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à moins de 100m de la canalisation de gaz est subordonnée à l'avis préalable des services du Gaz de France, GRT Gaz-Région centre atlantique – Service Travaux Tiers et Urbanisme – 10 Quai Emile Cormerais CS 10002 – 44801 Saint Herblain Cedex-

### **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.

### **Câbles des Télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des télécommunications mentionnés au plan des servitudes d'utilité publique est soumis à l'avis du centre des câbles du Réseau National de rennes Cesson Sévigné.

## **ARTICLE NE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

## **ARTICLE NE 8 A 16**

Sans objet.

# ***CHAPITRE VI : ZONE NL***

## **ZONE NL**

La zone NL est une zone naturelle qui peut accueillir des activités légères de sports et de loisirs.

*Cette zone comporte des secteurs de protection relatifs au recensement des zones humides et des cours d'eau reconnus d'intérêt local. Ils sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique.*

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

#### **ARTICLE NL1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

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

Dans les secteurs de protection relatifs au recensement effectué dans le cadre du SAGE et identifiés au plan de zonage par une trame spécifique, les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation à l'exception de celle prévues à l'article 2.

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

Sont admis sous réserve de compatibilité avec la protection des espaces naturels et des conditions particulières énoncées dans cet article :

##### **Dans les secteurs relatifs à la protection du recensement effectué dans le cadre du SAGE et identifié au plan de zonage par une trame spécifique :**

1. Les installations et équipements techniques d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
2. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales.

##### **Sur le reste de la zone :**

5. Les constructions légères et installations à usage des activités sportives, de plein air ou de loisirs permettant un retour à la nature.
6. Les équipements strictement liés et nécessaires à la pratique de ces activités.
7. L'aménagement de parcs de stationnement paysager et de bâtiments destinés aux services communs de ces installations.
8. Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectifs (réseaux, assainissement, eau potable...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

9. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.
10. Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NL 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 – Accès :**

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

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

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

#### **2 – Voirie :**

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

### **ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

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

#### **2 – Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

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

##### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

### **3 - Réseaux divers :**

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

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

## **ARTICLE NL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Sans objet

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

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Lorsque les constructions ne s'implantent pas à l'alignement, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche doit être au moins égale à 3 m.

### **Réseaux divers**

Conformément au décret n° 2011-1241, du 5 octobre 2011, 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, devra obligatoirement consulter le guichet unique [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr). Il devra adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une déclaration de projet de travaux.

Les exécutants des travaux devront également consulter le guichet unique des réseaux, et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une déclaration d'intention de commencement des travaux.

### **Réseaux d'énergie électrique**

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

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

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait du domaine public ou de la limite qui s'y substitue, à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts (L>H).

### **Canalisation de transport de gaz :**

Conformément à la circulaire n°2006-55 du 4 Aout 2006, et en application des articles L.555-16 et R.555-30 du code de l'environnement et de l'article 8 de l'arrêté ministériel du 4 Aout 2006 modifié :

- La réalisation d'ouvrage de toute nature (construction et plantation) est interdite dans une bande de 6m répartie de part et d'autre de la canalisation, suivant les

dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.

- La création de logements est interdite à moins de dix mètres de la canalisation.
- Dans la bande de 10 à 20m (cercle des effets létaux significatifs), la densité doit être inférieure à 8 personnes par hectare, l'occupation totale doit être inférieure à 30 personnes (1 logement peut être assimilé à 2,5 personnes). Les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont interdits ainsi que les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.
- Dans la bande de 20 à 30m (cercle des premiers effets létaux), les établissements recevant du public de 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> catégorie sont interdits ainsi que les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à moins de 100m de la canalisation de gaz est subordonnée à l'avis préalable des services du Gaz de France, GRT Gaz-Région centre atlantique – Service Travaux Tiers et Urbanisme – 10 Quai Emile Cormerais CS 10002 – 44801 Saint Herblain Cedex-

#### **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.

#### **Câbles des Télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des télécommunications mentionnés au plan des servitudes d'utilité publique est soumis à l'avis du centre des câbles du Réseau National de rennes Cesson Sévigné.

### **ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

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

Sans Objet

### **ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale de toutes les constructions ne pourra excéder 20m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.

### **ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale est de 3 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

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

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

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

## **ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

## **ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Sans objet

# **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE NL 14 A 16**

Sans objet.

## ***CHAPITRE VII : ZONE NPa***

## **ZONE NP<sub>a</sub>**

La zone **NP<sub>a</sub>** est un espace naturel qu'il convient de préserver en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent. Le développement des activités agricoles y restent possibles.

Au niveau du bourg, les zones NP<sub>a</sub> constituent des zones naturelles jouant un rôle dans la gestion et la régulation des eaux pluviales. Elles doivent être à ce titre préservées.

*Cette zone comporte des secteurs de protection relatifs au recensement des zones humides et des cours d'eau reconnus d'intérêt local. Ils sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique.*

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

#### **ARTICLE NP<sub>a</sub> 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

##### **Sont interdit sur l'ensemble de la zone :**

Les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation à l'exception de celles prévues à l'article NP<sub>a</sub> 2.

Dans les secteurs de protection relatifs au recensement effectué dans le cadre du SAGE et identifiés au plan de zonage par une trame spécifique, les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation à l'exception de celle prévues à l'article 2.

##### **Sont interdit dans les zones de danger de la ligne de gaz (servitude I3) :**

Les changements de destination à usage d'habitation dans les bandes de danger

La construction d'établissement recevant du public

#### **ARTICLE NP<sub>a</sub> 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

Sont admis sous réserve de compatibilité avec la protection des espaces naturels, le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article :

**Dans les secteurs relatifs à la protection du recensement effectué dans le cadre du SAGE et identifié au plan de zonage par une trame spécifique :**

- Les installations et équipements techniques d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales.

**Sur le reste de la zone :**

- Les installations et bâtiments nécessaires aux activités agricoles.
- 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.
- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
- Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectifs (réseaux, assainissement, eau potable...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.
- Les éoliennes uniquement destinées à l'autoconsommation, suivant les conditions fixées aux articles 6, 7, 10 et 11

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NP<sub>a</sub> 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

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

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

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

#### **2 - Voirie**

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

## **ARTICLE NP<sub>a</sub> 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

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

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

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

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

### **3 - Réseaux divers :**

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

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

## **ARTICLE NP<sub>a</sub> 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Sans objet.

## **ARTICLE NP<sub>a</sub> 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront :

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

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

Pour les bâtiments projetés sur une parcelle en cœur d'îlot ou sur une parcelle nouvelle créée issue d'une division parcellaire au sein d'une même unité foncière originelle déjà bâtie dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale, il n'est pas fixé de règle.

### **Réseaux divers**

Conformément au décret n° 2011-1241, du 5 octobre 2011, 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, devra obligatoirement consulter le guichet unique [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr). Il devra adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une déclaration de projet de travaux.

Les exécutants des travaux devront également consulter le guichet unique des réseaux, et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une déclaration d'intention de commencement des travaux.

### **Réseaux d'énergie électrique**

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

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

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait du domaine public ou de la limite qui s'y substitue, à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts (L>H).

### **Canalisation de transport de gaz :**

Conformément à la circulaire n°2006-55 du 4 Aout 2006, et en application des articles L.555-16 et R.555-30 du code de l'environnement et de l'article 8 de l'arrêté ministériel du 4 Aout 2006 modifié :

- La réalisation d'ouvrage de toute nature (construction et plantation) est interdite dans une bande de 6m répartie de part et d'autre de la canalisation, suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.
- La création de logements est interdite à moins de dix mètres de la canalisation.
- Dans la bande de 10 à 20m (cercle des effets létaux significatifs), la densité doit être inférieure à 8 personnes par hectare, l'occupation totale doit être inférieure à 30 personnes (1 logement peut être assimilé à 2,5 personnes). Les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont interdits ainsi que les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.
- Dans la bande de 20 à 30m (cercle des premiers effets létaux), les établissements recevant du public de 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> catégorie sont interdits ainsi que les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à moins de 100m de la canalisation de gaz est subordonnée à l'avis préalable des services du Gaz de France, GRT Gaz-

**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.

**Câbles des Télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des télécommunications mentionnés au plan des servitudes d'utilité publique est soumis à l'avis du centre des câbles du Réseau National de rennes Cesson Sévigné.

**ARTICLE NPa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La construction devra s'implanter en limite séparative ou à 3 mètres minimum de celle-ci.  
Les éoliennes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts (L>H).

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

Sans Objet

**ARTICLE NPa 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans Objet

**ARTICLE NPa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments agricoles.  
Les bâtiments autres qu'agricoles auront une hauteur maximale mesurée à l'égout du toit de 3m.  
La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 12mètres.

**ARTICLE NPa 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

► **BATIMENTS A USAGE AGRICOLE**

Les bâtiments destinés à l'activité agricole seront implantés en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les couvertures devront comporter au moins 2 pentes. Elles devront être exécutées en teinte sombre. Les plaques translucides sont autorisées ponctuellement.

La couleur des bâtiments agricoles et des éléments techniques (silo...) sera de teinte sombre. Elle ne sera en aucun cas lumineuse, ni de couleur vive.

Le bardage et la toiture des bâtiments annexes seront traités respectivement en bois et matériaux de teinte ardoisée.

### ► **AUTRES CONSTRUCTIONS**

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 et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

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

#### **Les panneaux thermiques et photovoltaïques**

Les panneaux solaires sur toiture sont autorisés. Ceux-ci seront placés de préférence sur les volumes secondaires et de manière à ce que l'ensemble du pan de toiture soit couvert. Ceci afin d'éviter l'aspect "rapporté" sur la couverture.

Dans les cas d'un volume unique : les panneaux seront disposés sur toiture en tenant compte de la composition architecturale de l'ensemble

#### **Les éoliennes :**

L'implantation d'une éolienne pourra être refusée si les 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 (R111-21).

## **ARTICLE NP<sub>a</sub> 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement devra être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **ARTICLE NP<sub>a</sub> 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés 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 NP<sub>a</sub> 14 A 16**

Sans objet

# ***CHAPITRE VIII : ZONE NPb***

## **ZONE NPb**

La zone **NPb** constitue un espace naturel au sein du bourg qu'il convient de préserver en raison de leur qualité paysagère et patrimoniale.

Il s'agit de jardins situés en arrière de bâtis de caractère qui participent pleinement à la qualité du cadre de vie du bourg. Au sein de ces espaces, les types d'occupation et d'utilisation des sols sont donc limités et soumis à condition.

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

#### **ARTICLE NPb 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

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

**Sont interdit dans les zones de danger de la ligne de gaz (servitude I3) :**

Les changements de destination à usage d'habitation dans les bandes de danger  
La construction d'établissement recevant du public

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

Sont admis sous réserve de compatibilité avec la protection des espaces naturels et des conditions particulières énoncées dans cet article :

- Les bâtiments annexes aux constructions principales, sous condition.
- Les extensions des constructions existantes, sous condition.
- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
- Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectifs (réseaux, assainissement, eau potable...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NPb 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

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

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

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

#### **2 - Voirie**

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

### **ARTICLE NPb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

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

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines dans le réseau d'assainissement collectif, ou à défaut, un assainissement autonome aux normes devra être installé.

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

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être conformes avec les annexes sanitaires du PLU.

##### **2.2 – Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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

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

### **3 - Réseaux divers :**

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

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

## **ARTICLE NPb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

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

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

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront :

- soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée,
- soit avec un retrait minimum de 1m50.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

### **Réseaux divers**

Conformément au décret n° 2011-1241, du 5 octobre 2011, 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, devra obligatoirement consulter le guichet unique [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr). Il devra adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une déclaration de projet de travaux.

Les exécutants des travaux devront également consulter le guichet unique des réseaux, et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une déclaration d'intention de commencement des travaux.

### **Réseaux d'énergie électrique**

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

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

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

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait du domaine public ou de la limite qui s'y substitue, à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

### **Canalisation de transport de gaz :**

Conformément à la circulaire n°2006-55 du 4 Aout 2006, et en application des articles L.555-16 et R.555-30 du code de l'environnement et de l'article 8 de l'arrêté ministériel du 4 Aout 2006 modifié :

- La réalisation d'ouvrage de toute nature (construction et plantation) est interdite dans une bande de 6m répartie de part et d'autre de la canalisation, suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.
- La création de logements est interdite à moins de dix mètres de la canalisation.
- Dans la bande de 10 à 20m (cercle des effets létaux significatifs), la densité doit être inférieure à 8 personnes par hectare, l'occupation totale doit être inférieure à 30 personnes (1 logement peut être assimilé à 2,5 personnes). Les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont interdits ainsi que les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.
- Dans la bande de 20 à 30m (cercle des premiers effets létaux), les établissements recevant du public de 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> catégorie sont interdits ainsi que les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à moins de 100m de la canalisation de gaz est subordonnée à l'avis préalable des services du Gaz de France, GRT Gaz-Région centre atlantique – Service Travaux Tiers et Urbanisme – 10 Quai Emile Cormerais CS 10002 – 44801 Saint Herblain Cedex-

### **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.

### **Câbles des Télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des télécommunications mentionnés au plan des servitudes d'utilité publique est soumis à l'avis du centre des câbles du Réseau National de rennes Cesson Sévigné.

## **ARTICLE NPb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La construction devra s'implanter en limite séparative ou à 1m50 de celle-ci.

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

Sans Objet

## ARTICLE NPb 9 - EMPRISE AU SOL

### ➤ Pour les constructions à usage d'habitation :

Les extensions d'emprise au sol ne pourront excéder à partir de la date d'approbation du PLU les modalités suivantes :

- 80% de l'emprise au sol si l'emprise au sol initiale est  $\leq 50\text{m}^2$
- 60% de l'emprise au sol si l'emprise au sol initiale est comprise entre  $50\text{m}^2$  et  $80\text{m}^2$
- 50% de l'emprise au sol si l'emprise au sol initiale est  $> 80\text{m}^2$

### ➤ Pour les bâtiments annexes à l'habitation :

L'emprise au sol totale des bâtiments annexes par unité foncière n'excédera pas  $80\text{m}^2$  d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.

## ARTICLE NPb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Constructions d'habitations :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à R+1+C.

Les extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment auquel elle se raccroche.

### Constructions annexes :

- hauteur à l'égout du toit : 3,5 mètres maximum;
- hauteur au faîtage : 6 mètres maximum

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

Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle des immeubles voisins riverains pourra être imposée.

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

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

## ARTICLE NPb 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

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

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

Les constructions annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

Les constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur de la zone NPb et UC.

### ▪ Toiture :

Les corps des bâtiments principaux auront obligatoirement une toiture à deux pans, inclinés d'au moins  $40^\circ$ .

Les bâtiments annexes auront soit une toiture à 2 pans inclinés d'au moins 35°, soit une toiture à un seul pan incliné à au moins 30° lorsque l'annexe est adossée à un mur ou une autre construction.

Les toitures terrasses de faible importance et non accessibles, constituant un élément de liaison entre deux volumes de plus grande importance sont autorisées.

▪ **Matériaux :**

Tout corps principal et extension à ce corps principal sera recouvert d'une toiture traitée en ardoises naturelles.

Les annexes et les abris de jardin auront une toiture de teinte ardoisée mate.

▪ **Teinte :**

Les couleurs apparentes des constructions (constructions principales, constructions secondaires, bâtiments annexes et murs) devront respecter le nuancier défini en annexe du présent règlement.

**Les panneaux thermiques et photovoltaïques**

- Sauf impossibilité technique et/ou architecturale avérée, les panneaux thermiques et photovoltaïques devront être installés sur les bâtiments annexes aux constructions où sur les corps secondaires de la construction (appentis...). Des nouveaux éléments peuvent être construits spécialement pour accueillir des panneaux, qui donnent un usage supplémentaire : marquises, vérandas, pergolas, auvents, etc.

- Les panneaux photovoltaïques devront être insérés dans un cadre aluminium sombre de teinte ardoisée ou intégrés aux ardoises. Pour faciliter leur intégration, il est recommandé d'utiliser des panneaux entièrement noirs, sans lignes de séparation claires.

- Dans le cas d'un bâtiment principal, il est recommandé pour limiter leur impact visuel, de les installer sur l'intégralité de la couverture, ou sur un bandeau en bas ou en haut de la toiture. Il convient de veiller à ne pas surcharger les toitures : l'installation de panneaux solaires devra donc être évitée sur les couvertures qui présentent déjà d'autres éléments architecturaux (verrières, lucarnes, etc.). Dans tous les cas, le positionnement des panneaux devra participer à la composition architecturale du bâtiment.

**Les éoliennes, éléments techniques et autres :**

L'implantation d'une éolienne pourra être refusée si les 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 (R111-21).

Les antennes, paraboles et éoliennes soumises à autorisation sont interdites dès lors qu'elles sont visibles depuis la voie publique.

Les citernes de stockage seront soit enterrées, soit à l'intérieur des bâtiments, soit masquées par des végétaux.

## **ARTICLE NPb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement devra être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **ARTICLE NPb 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les espaces libres devront être aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Les surfaces perméables devront au minimum couvrir 80% de l'unité foncière.

Les espaces boisés classés 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 A 16**

Sans objet

# Annexe 1 : Nuancier

---

Le présent nuancier a pour objet d'harmoniser les teintes des constructions (principales, secondaires, annexes et murs enduits) et d'éviter des teintes trop soutenues ou disparates qui ne s'intègrent pas au contexte patrimonial de la commune.

Le nuancier est à respecter quelque soit le parement, sauf pour :

- le bois qui pourra être de teinte naturelle
- la pierre qui devra garder sa teinte naturelle

Les teintes retenues pour la commune de Dingé sont les suivantes :



Bocage vendéen et similaire



Franche comté et similaire



Tolède et similaire



Lascaux et similaire



Gibraltar et similaire



Plaine de Luçon et similaire



Malte et similaire



Vallée de Sèvre et similaire



Brun doré et similaire



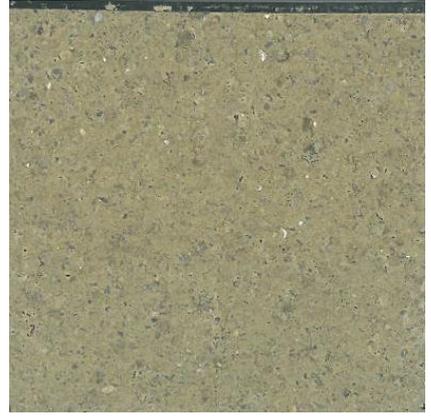
Caramel brun et similaire



Liège et similaire



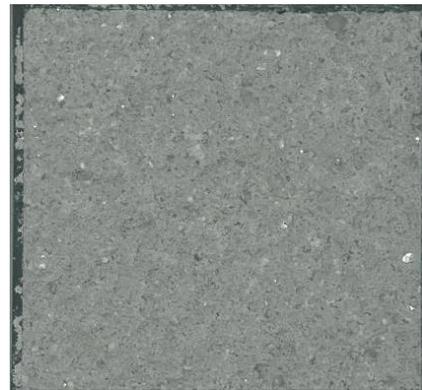
Trieste et similaire



Bruxelles et similaire



Ankara et similaire



Florence et similaire

# **Annexe 2 : Liste des plantes invasives**

---