



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

VERSION APPROBATION

MAIRIE

Rue Théodore Gaudiche - BP 18
35530 SERVON-SUR-VILAINE

Tél. : 02 99 00 11 85
Fax : 02 99 00 23 89

E-mail : contact@ville-servonsurvilaine.fr

www.ville-servonsurvilaine.fr

MAIRIE

Rue Théodore Gaudiche - BP 18
35530 SERVON-SUR-VILAINE

Tél. : 02 99 00 11 85
Fax : 02 99 00 23 89

E-mail : contact@ville-servonsurvilaine.fr

www.ville-servonsurvilaine.fr



Table des matières

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES DU PLU	7
I ORGANISATION ET APPLICATION DU REGLEMENT	8
ARTICLE 1 : Champ d'application territorial	8
ARTICLE 2 : Division du Territoire en zones	8
ARTICLE 3 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	9
II DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	11
ARTICLE 1 : Informations délivrées par le document graphique du plu	11
ARTICLE 2 : Voiries et accès	15
ARTICLE 3 : Stationnement	16
ARTICLE 4 : Conditions de desserte par les réseaux et assainissement	18
ARTICLE 5 : Dispositions énergétiques et environnementales	19
ARTICLE 6 : Aspect extérieur des constructions	20
ARTICLE 7 : Obligation de planter	21
ARTICLE 8 : Adaptations mineures	22
ARTICLE 9 : Implantation par rapport aux cours d'eau et plans d'eau	22
ARTICLE 10 : Gestion des déchets	22
III LEXIQUE ET DEFINITIONS	23
IV STRUCTURE DU REGLEMENT	30
CHAPITRE I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	30
CHAPITRE II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	30
CHAPITRE III : Équipements et Réseaux	30
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	31
I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc	33
<i>Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	<i>33</i>
ARTICLE 1 / UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	33
ARTICLE 2 / UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES	34
ARTICLE 3 / UC3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	34
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	<i>35</i>
ARTICLE 4 / UC4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	35
ARTICLE 5 / UC5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	36
ARTICLE 6 / UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	36
ARTICLE 7 / UC7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	36
ARTICLE 8 / UC8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	36
ARTICLE 9 / UC9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	37
ARTICLE 10 / UC10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	38
ARTICLE 11 / UC11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	38
<i>Équipements et Réseaux</i>	<i>38</i>
ARTICLE 12 / UC12 - VOIRIE ET ACCES	38
ARTICLE 13 / UC13 RESEAUX	38
II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	39
<i>Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	<i>39</i>
ARTICLE 1 / UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	39
ARTICLE 2 / UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES	39
ARTICLE 3 / UE3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	40
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	<i>40</i>
ARTICLE 4 / UE4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	40
ARTICLE 5 / UE5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	41



ARTICLE 6 / UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	41
ARTICLE 7 / UE7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	41
ARTICLE 8 / UE8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	41
ARTICLE 9 / UE9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	42
ARTICLE 10 / UE10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	43
ARTICLE 11 / UE11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	43
<i>Équipements et Réseaux.....</i>	<i>43</i>
ARTICLE 12 / UE12 - VOIRIE ET ACCES	43
ARTICLE 13 / UE13 RESEAUX.....	43
III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	44
<i>Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	<i>44</i>
ARTICLE 1 / UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	44
ARTICLE 2 / UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES	44
ARTICLE 3 / UL3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	44
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	<i>44</i>
ARTICLE 4 / UL4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	44
ARTICLE 5 / UL5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	45
ARTICLE 6 / UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	45
ARTICLE 7 / UL7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	46
ARTICLE 8 / UL8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	46
ARTICLE 9 / UL9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	46
ARTICLE 10 / UL10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	47
ARTICLE 11 / UL11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	47
<i>Équipements et Réseaux.....</i>	<i>47</i>
ARTICLE 12 / UL12 - VOIRIE ET ACCES.....	47
ARTICLE 13 / UL13 RESEAUX.....	47
IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	48
<i>Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	<i>48</i>
ARTICLE 1 / UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	48
ARTICLE 2 / UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	48
ARTICLE 3 / UA3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE.....	50
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	<i>50</i>
ARTICLE 4 / UA4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	50
ARTICLE 5 / UA5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	51
ARTICLE 6 / UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	51
ARTICLE 7 / UA7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	51
ARTICLE 8 / UA8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	52
ARTICLE 9 / UA9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	52
ARTICLE 10 / UA10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	53
ARTICLE 11 / UA11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	54
<i>Équipements et Réseaux.....</i>	<i>54</i>
ARTICLE 12 / UA12 - VOIRIE ET ACCES	54
ARTICLE 13 / UA13 RESEAUX	54
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	55
I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	57
<i>Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	<i>57</i>
ARTICLE 1 / 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	57



ARTICLE 2 / 1AUE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	57
ARTICLE 3 / 1AUE3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE.....	58
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	<i>58</i>
ARTICLE 4 / 1AUE4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	58
ARTICLE 5 / 1AUE5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	59
ARTICLE 6 / 1AUE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	59
ARTICLE 7 / 1AUE7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	59
ARTICLE 8 / 1AUE8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	59
ARTICLE 9 / 1AUE9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	60
ARTICLE 10 / 1AUE10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	61
ARTICLE 11 / 1AUE11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	61
<i>Équipements et Réseaux.....</i>	<i>61</i>
ARTICLE 12 / 1AUE12 - VOIRIE ET ACCES	61
ARTICLE 13 / 1AUE13 RESEAUX	61
I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL.....	62
<i>Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	<i>62</i>
ARTICLE 1 / 1AUL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	62
ARTICLE 2 / 1AUL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES	62
ARTICLE 3 / 1AUL3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	62
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	<i>63</i>
ARTICLE 4 / 1AUL4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	63
ARTICLE 5 / 1AUL5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	63
ARTICLE 6 / 1AUL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	64
ARTICLE 7 / 1AUL7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	64
ARTICLE 8 / 1AUL8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	64
ARTICLE 9 / 1AUL9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	64
ARTICLE 10 / 1AUL10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	65
ARTICLE 11 / 1AUL11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	65
<i>Équipements et Réseaux.....</i>	<i>65</i>
ARTICLE 12 / 1AUL12 - VOIRIE ET ACCES	65
ARTICLE 13 / 1AUL13 RESEAUX.....	65
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE.....	66
<i>Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	<i>66</i>
ARTICLE 1 / 2AUE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	66
ARTICLE 2 / 2AUE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	66
ARTICLE 3 / 2AUE3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE.....	66
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	<i>66</i>
ARTICLE 4 / 2AUE4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	66
ARTICLE 5 / 2AUE5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	67
ARTICLE 6 / 2AUE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	67
ARTICLE 7 / 2AUE7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	68
ARTICLE 8 / 2AUE8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	68
ARTICLE 9 / 2AUE9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	68
ARTICLE 10 / 2AUE10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	69
ARTICLE 11 / 2AUE11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	69
<i>Équipements et Réseaux.....</i>	<i>69</i>
ARTICLE 12 / 2AUE12 - VOIRIE ET ACCES	69
ARTICLE 13 / 2AUE13 RESEAUX	69



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUA	70
<i>Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	70
ARTICLE 1 / 2AUA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	70
ARTICLE 2 / 2AUA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	70
ARTICLE 3 / 2AUA3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE.....	70
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	71
ARTICLE 4 / 2AUA4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	71
ARTICLE 5 / 2AUA5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	71
ARTICLE 6 / 2AUA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	72
ARTICLE 7 / 2AUA7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	72
ARTICLE 8 / 2AUA8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	72
ARTICLE 9 / 2AUA9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	72
ARTICLE 10 / 2AUA10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	73
ARTICLE 11 / 2AUA11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	73
<i>Équipements et Réseaux</i>	73
ARTICLE 12 / 2AUA12 - VOIRIE ET ACCES.....	73
ARTICLE 13 / 2AUA13 RESEAUX.....	73
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUL.....	74
<i>Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	74
ARTICLE 1 / 2AUL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	74
ARTICLE 2 / 2AUL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES	74
ARTICLE 3 / 2AUL3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	74
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	74
ARTICLE 4 / 2AUL4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	74
ARTICLE 5 / 2AUL5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	75
ARTICLE 6 / 2AUL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	75
ARTICLE 7 / 2AUL7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	75
ARTICLE 8 / 2AUL8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	75
ARTICLE 9 / 2AUL9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	75
ARTICLE 10 / 2AUL10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	75
ARTICLE 11 / 2AUL11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	75
<i>Équipements et Réseaux</i>	76
ARTICLE 12 / 2AUL12 - VOIRIE ET ACCES	76
ARTICLE 13 / 2AUL13 RESEAUX.....	76
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	77
I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	78
<i>Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	78
ARTICLE 1 / A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	78
ARTICLE 2 / A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES	78
ARTICLE 3 / A3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	79
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	80
ARTICLE 4 / A4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	80
ARTICLE 5 / A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	80
ARTICLE 6 / A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	81
ARTICLE 7 / A7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	81
ARTICLE 8 / A8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	81
ARTICLE 9 / A9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	81
ARTICLE 10 / A10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	82



ARTICLE 11 / A11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	82
<i>Équipements et Réseaux.....</i>	<i>82</i>
ARTICLE 12 / A12 - VOIRIE ET ACCES.....	82
ARTICLE 13 / A13 RESEAUX.....	82
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	83
I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	84
<i>Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités</i>	<i>85</i>
ARTICLE 1 / N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	85
ARTICLE 2 / N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES	85
ARTICLE 3 / N3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	87
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	<i>87</i>
ARTICLE 4 / N4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	87
ARTICLE 5 / N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	87
ARTICLE 6 / N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	88
ARTICLE 7 / N7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	88
ARTICLE 8 / N8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	88
ARTICLE 9 / N9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	89
ARTICLE 10 / N10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	90
ARTICLE 11 / N11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	90
<i>Équipements et Réseaux.....</i>	<i>91</i>
ARTICLE 12 / N12 - VOIRIE ET ACCES	91
ARTICLE 13 / N13 RESEAUX.....	91
PALETTE VEGETALE CARACTERISTIQUE DE SERVON-SUR-VILAINE	92
A . LISTE 1 – VEGETAUX INDIGENES :	92
B . LISTE 2 – VEGETAUX POUR ZONE URBANISEE (HORS HAIE BOCAGERE) :	93
C . LISTE 3 – VEGETAUX POUR LA REPLANTATION DE HAIES BOCAGERES :	95
D . LISTE 4 – ARBRES FRUITIERS :	97
E . LISTE 5 – VEGETAUX POUR REMPLACEMENTS A PASDAVY :	97



TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES DU PLU



DISPOSITIONS GENERALES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

I ORGANISATION ET APPLICATION DU REGLEMENT

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Servon-sur-Vilaine.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A), et en zones naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant la pièce n°5 du dossier.

Les limites de zones sont représentées sur les documents graphiques, figurant dans le dossier de plan local d'urbanisme (PLU). Ces dernières sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule (ex : U). Elles sont surtout précisées en sous-secteurs qui sont symbolisés par des indices en chiffre ou lettre minuscule (ex : Uc ou Ue).

LES ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines désignent les espaces qui sont déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants (ou en cours de réalisation) sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Les zones urbaines sont donc divisées en zones urbaines mixtes (U1, U2) et en zones urbaines spécialisées (UL, etc.).

La codification de l'ensemble de ces zones U délimitées au plan fait l'objet du titre 2 du présent règlement.

LES ZONES A URBANISER (AU)

Les secteurs classés en zone à urbaniser, sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés 1AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions n'y sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement (se reporter à la pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).

Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone ne sont pas en capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé 2AU. Une modification ou révision du PLU sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation (une révision sera nécessaire dès lors que la zone 2AU aura été délimitée depuis plus de neuf ans et que son aménagement n'aura pas répondu aux conditions définies par le Code de l'urbanisme).

La codification de l'ensemble de ces zones AU délimitées au plan fait l'objet du titre 3 du présent règlement.

LES ZONES AGRICOLES (A)

Certaines zones du PLU, équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent.



Sont principalement autorisés en zone A, les constructions, annexes (aux habitations), installations, aménagements et travaux nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les extensions de constructions existantes.

Les changements de destination des bâtiments agricoles vers une destination d'habitation sont également autorisés, notamment sous réserve de leur identification aux documents graphiques du règlement (article L. 151-11 du Code de l'urbanisme).

Peuvent également être mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme.

La codification de l'ensemble de ces zones A délimitées au plan fait l'objet du titre 4 du présent règlement.

LES ZONES NATURELLES (N)

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, tous les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Sont principalement autorisés en zone N, les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes (aux habitations) et les extensions de constructions existantes.

Les changements de destination des bâtiments agricoles vers une destination d'habitation sont également autorisés, notamment sous réserve de leur identification aux documents graphiques du règlement.

Peuvent également être mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

La codification de l'ensemble de ces zones N délimitées au plan fait l'objet du titre 5 du présent règlement.

ARTICLE 3 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1.3.1 ELEMENTS APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU

1 - Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du même Code ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLU.

2 - En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire, nonobstant les dispositions de ce PLU, en particulier :

- L'article L. 111-11 qui dispose : « 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 ».
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexé au PLU.



- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.S.D.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime).
- Les règles du Code forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).

3 - Aux termes de la Loi du 27 septembre 1941, « toute découverte archéologique (poteries, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au service régional de l'archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES Cedex, téléphone : 02.99.84.59.00).

- Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modifications de la consistance des opérations. Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours des fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 du Code pénal ».

4 - Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

5 - Au sein des secteurs relatifs à la protection du recensement effectué dans le cadre du schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) et identifié au plan de zonage par une trame spécifique : En application de l'article L. 151-23 du Code de l'environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire-Bretagne et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin de la Vilaine, les constructions et occupations de toute nature, soumises ou non à autorisation, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des cours d'eau et des zones humides (y compris lorsqu'elles sont circonscrites à une mare, un plan d'eau) sont interdites. Afin d'assurer la conservation, la restauration ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.

Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte.

La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, SAGE Vilaine applicable et des dispositions du Code de l'environnement, c'est-à-dire, d'après le SAGE que « les mesures compensatoires doivent intégrer la restauration de zones humides afin que le bilan global de l'échange soit positif pour le milieu, tant en termes de surface qu'en terme de fonctions. Cette compensation doit être réalisée au plus près de la zone impactée, et au pire dans le sous bassin concerné.

6 - Au terme de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, le PLU peut instituer dans les zones urbaines ou à urbaniser, des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

7 - Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement,...).

8 - Les lotissements de plus de 5 ans dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. Les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU en vigueur.



9- L'édification des clôtures en zone urbaines et à urbaniser est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12 d° du Code de l'urbanisme (délibération du Conseil Municipal en date du 03/07/2019).

10 - Tout travaux ayant pour objet de démolir tout ou partie d'une construction protégée en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doit être précédé d'un permis de démolir.

11 - Les projets de ZAC et de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares demeurent régis par l'article R. 523-4 du code du patrimoine et doivent être communiqués au préfet de la région.

LES ARTICLES R. 111-2, R. 111-4, ET R. 111-27 DU CODE DE L'URBANISME :

Qui permettent de refuser le projet ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet est de nature :

- A porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R. 111-2 du Code de l'urbanisme) ;
- A compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R. 111-4 du Code de l'urbanisme) ;
- A 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 (article R. 111-27 du Code de l'urbanisme).

L'ARTICLE R. 111-26 DU CODE DE L'URBANISME :

Qui dispose que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement et qu'il peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par son importance, sa situation, ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

II DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 1 : INFORMATIONS DELIVREES PAR LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU

En complément du plan de zonage qui identifie les diverses zones du PLU, les documents graphiques du règlement délimitent :

- **Les emplacements réservés (ER) :** les documents graphiques du PLU délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination. De même, il désigne les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).
- **Les haies, alignements d'arbres au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme :** Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenus.
Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité de la haie ou de l'alignement, la sécurité, la fonctionnalité agricole ou la fonctionnalité des accès.
En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et présenter une fonctionnalité identique ou supérieure.



- **Les arbres isolés remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme :** Les arbres isolés remarquables identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenus ou replantés. Leur arrachage est soumis à déclaration préalable en Mairie. Leur abattage n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes :
 - état phytosanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité publique ;
 - mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou revêtant un caractère d'intérêt général.

- **Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme :** Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 et 2 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. En dépit de toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre 1er, livre III du Code Forestier (L. n°76-1285, du 31 décembre 1976, art. 28-1). Mais, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

NB : En dehors des espaces boisés classés, le défrichement des boisements d'une superficie supérieure à 1 hectare est soumis à déclaration préalable.

- **Les zones humides :** Les zones humides sont identifiées au plan de zonage par une trame spécifique dans le but de les protéger. En application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement, du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne et du SAGE du Bassin de la Vilaine, les constructions et occupations de toute nature, soumises ou non à autorisation, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des cours d'eau et des zones humides (y compris lorsqu'elles sont circonscrites à une mare, un plan d'eau) sont interdites, au sein des secteurs relatifs à la protection du recensement effectué dans le cadre du SAGE. Afin d'assurer la conservation, la restauration ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés. Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, SAGE Vilaine applicable et des dispositions du Code de l'environnement, c'est-à-dire, d'après le SAGE que « *les mesures compensatoires doivent intégrer la restauration de zones humides afin que le bilan global de l'échange soit positif pour le milieu, tant en termes de surface qu'en terme de fonctions. Cette compensation doit être réalisée au plus près de la zone impactée, et au pire dans le sous bassin concerné* ». Les zones humides non inventoriées font l'objet des mêmes mesures de protection que les zones humides inventoriées.

- **Les cours d'eau et plans d'eau :** Hors agglomération (zones N ou A), les constructions nouvelles établies en bordure des cours d'eau ou plan d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal d'inconstructibilité et de perméabilité de 10 mètres à partir de la limite des berges. En agglomération, ce recul minimal sera porté à 5 mètres (zones U et AU).

- **Les chemins à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :** Les cheminements doivent être laissés libres et entretenus, les abords des chemins doivent être préservés prenant en compte les éléments constitutifs de l'architecture paysagère des chemins et, plus particulièrement, les alignements



d'arbres, murets... se trouvant le long du chemin identifié. Leur suppression même partielle doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

- **Les cônes de vue :** Les éventuelles urbanisations situées dans ces cônes de vue, devront préserver la percée visuelle existante. Sinon, les nouvelles constructions devront être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés ou non qu'elles jouxtent.

- **Les secteurs de diversité commerciale à préserver au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme :** sont identifiées et localisées aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale et de services, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Le changement de destination des locaux commerciaux vers la vocation habitat est interdit le long des voies repérées au document graphique comme « secteur de diversité commerciale ». Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur la voie concernée par ce classement. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.). Ainsi, le changement de destination peut être autorisé s'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au fonctionnement du commerce (concerne notamment les surfaces arrières des immeubles).

- **Le périmètre de centralité (défini au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme) :** l'implantation de commerces et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle par construction ou changement de destination est favorisée au sein de ce secteur. Des règles spécifiques pour le développement du commerce sont édictées par le présent règlement.
 - **Au sein du périmètre de centralité :** Les constructions nouvelles et les extensions à destination de commerce de détail sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
 - **En dehors du périmètre de centralité :** L'extension des commerces de détail existants à la date d'approbation du PLU sous réserve que ceux-ci contribuent à la modernisation, l'amélioration de la qualité urbaine et énergétique du bâtiment ainsi que l'accessibilité du site.

La création de commerces de détail dès lors que ceux-ci :

- s'inscrivent en complémentarité avec la ou les centralités ;
 - sont déconnectés des flux automobiles visant à capter les habitants d'autres communes ;
 - s'inscrivent dans un principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine ;
 - ne favorisent pas l'émergence d'un nouvel ensemble commercial.
-
- **Les zones de présomption de prescription archéologique :** L'arrêté n° ZPPA-2016-0196 portant création des zones de présomption de prescriptions archéologiques sur la commune de Servon-sur-Vilaine exige que les demandes d'autorisation d'urbanisme situées à l'intérieur des zones définies soient communiquées au Préfet de Région au service régional de l'archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES Cedex, téléphone : 02.99.84.59.00) qui pourra prescrire les mesures d'archéologie préventive prévues par le Code du patrimoine.

Les zones de présomption archéologiques ont également une portée réglementaire. Elles sont définies par un arrêté du Préfet de Région pour chaque commune concernée (article L. 522-5 du Code du patrimoine).

Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de



conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modifications de la consistance des opérations. Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours des fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 du Code pénal ».

- **Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial :** Dans ce cas, le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole, au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.

- **Le patrimoine bâti et petit patrimoine au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :** Les éléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement doivent être préservés. Le repérage des éléments de patrimoine bâti peut également s'appliquer aux parcs et/ou clôtures des éléments bâtis identifiés.
La modification des volumes, des façades et des couvertures ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (restaurations, agrandissements ou surélévations) doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial. Ainsi, pour le choix des matériaux, sont proscrits les matériaux qui sont en incohérence avec l'architecture initiale du bâtiment.
Les constructions identifiées au plan de zonage comme devant être protégées en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme font l'objet d'un permis de démolir.
Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments ou d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit.
Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées : dans le cas où ces démolitions sont rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ou dans le cas où ces démolitions permettent de mettre en valeur les éléments bâtis restants.

- **Les secteurs soumis à des risques naturels :** Sur des terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels, les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.
 - **Risque inondation :** Une partie de la commune est concernée par le risque inondation identifié dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin de la Vilaine Amont. Le présent règlement retranscrit ces zones ainsi que les règles applicables aux constructions. Ce dernier est opposable au PLU.
 - **Risque sismique :** La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2, à savoir d'aléa faible. Les règles parasismiques sont modulées en fonction du risque sismique, de la nature du sol et de l'usage social du bâtiment. En effet, le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1er mai 2011. L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de constructions parasismiques.
Les mesures de construction s'appliquent aux bâtiments neufs et aux bâtiments existants, mais seulement en cas de travaux entraînant une modification importante de leur structure. Ainsi, les bâtiments concernés sont les structures de catégories d'importance III (bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, établissements sanitaires et sociaux, centres de production collective d'énergie...) et IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable...).
 - **Risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles :** Certaines parties du territoire sont concernées par un risque de retrait-gonflement des argiles qui varie entre moyen et faible. Ce risque peut engendrer des mesures constructives préventives à mettre en œuvre (adaptation



des fondations, chaînage des structures,...), au titre du Code de la construction et de l'habitation, pour éviter les désordres aux bâtiments.

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter le PLU ou le site du BRGM (Bureau de Recherches en Géologie Minière) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

- **Les Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L. 151-7 du Code de l'urbanisme :** Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement. Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n° 3 du PLU), notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale.

- **Secteur en attente d'un projet global :** au titre de l'article L. 151-41 5° du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer dans les zones urbaines ou à urbaniser, des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

- **Les changements de destinations :** Les changements de destination de bâtiments agricoles repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme en vue de créer une habitation sont soumis aux conditions cumulatives suivantes :
 - Le changement de destination devra s'effectuer dans le volume existant sans extension ultérieure ;
 - le bâtiment d'origine doit être en bon état et non en ruine (posséder au moins $\frac{3}{4}$ des murs porteurs existants) ;
 - le bâtiment doit disposer d'une structure traditionnelle en pierre ou en terre ;
 - la construction d'origine présente une emprise au sol minimale de 50 m² lorsqu'il s'agit de réaliser un nouveau logement ;
 - la construction est implantée à une distance d'au moins 100 mètres par rapport aux bâtiments et installations agricoles existantes (hormis les gîtes ou chambres d'hôtes) ;
 - L'assainissement collectif ou non collectif est réalisable ;
 - dans tous les cas, le changement de destination (PC ou DP) ne pourra être admis qu'après avis conforme de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) en zone agricole ou la CDNPS (Commission départementale de la nature des sites et des paysages) en zone naturelle.

ARTICLE 2 : VOIRIES ET ACCES

ACCES

L'accès aux parcelles constructibles doit être défini en fonction de la nature du projet (nombre de logements desservis, vocation et configuration du site...). La largeur de la voie d'accès doit être suffisamment large pour garantir la sécurité de la desserte du site et une giration optimale.

Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.



Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les groupes de garages individuels « en batteries » dont le nombre est inférieur ou égal à 5 garages doivent être disposés sur des parcelles autour d'une cour et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter la réglementation en vigueur.

DESERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible.

Dans ce cas, les voies en impasse peuvent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.). En fonction des caractéristiques du projet (longueur de voirie, nombre de logements desservis, largeur de la voie...) des dispositifs de retournement peuvent être imposés.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolant acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 et des arrêtés préfectoraux du 30.05.1996, du 08.02.1999, du 17.11.2000, et du 25.04.2003.

VOIE CLASSEE A GRANDE CIRCULATION

Dans les périmètres délimités par la Loi Barnier et les articles L. 111-6 et suivant du Code de l'urbanisme, est imposé un recul de certaines constructions ou installations d'une distance comptée de part et d'autre de l'axe de la route, d'au moins 75 mètres, aux abords de la voie classée à grande circulation RN 157.

Une partie de la RN 157 bordant les espaces construits bénéficie d'un recul inconstructible de 75 mètres.

La réalisation d'une étude loi Barnier sur les espaces en « AU » le long de cette voie pourra, le cas échéant, permettre la réduction de cette marge, sous réserve d'apporter des préconisations et aménagements adaptés.

ARTICLE 3 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

Vocation habitat	Nombre de places
Construction à usage d'habitat	2 places / logement dont 1 non close 1 place pour deux roues / logement
Construction à usage d'habitat collective	1 place / logement + 1 place / tranche de 60m ² de surface



	<p>plancher. La réalisation d'une partie de ces places en sous-sol peut être imposée.</p> <p>1 place pour deux roues / logement</p>
Construction à usage d'habitat groupé	<p>1 place / logement + 1 place de stationnement visiteur / tranche de 2 logements</p> <p>1 place pour deux roues / logement</p>
Construction à usage d'habitat social	<p>1 place par logement</p>

Des normes supérieures pourront être exigées en fonction de la densité d'occupation.

Vocation service-commerce-bureaux-restauration	Nombre de places
Construction à usage de bureaux et de services	<p>1 place / tranche de 50 m² de surface plancher</p> <p>1 place pour deux roues / tranche de 150 m² de surface de plancher</p>
Construction à usage de commerce	<p>1 place / tranche de 30 m² jusqu'à 500 m² de surface de plancher + 1 place / tranche de 15 m² entre 500 et 1000m² de surface de plancher (Cette réglementation ne s'applique pas en zone UC).</p> <p>Au-delà de 1000m², le stationnement devra être déterminé en fonction de la capacité d'accueil (Cette réglementation ne s'applique pas en zone UC).</p> <p>1 place pour deux roues / tranche de 150 m² de surface de plancher</p> <p>(Cette réglementation ne s'applique pas en zone UC).</p>
Construction à usage d'hébergement, hôtellerie	<p>1 place / 2 chambres</p>
Construction à usage de restauration	<p>3 places / tranche de 20 m² de salle jusqu'à 50 m² + 2 places / tranche de 10 m² supplémentaires au-delà de 50m² de surface de salle (Cette réglementation ne s'applique pas en zone UC).</p> <p>1 place pour deux roues / tranche de 150 m² de surface de plancher (Cette réglementation ne s'applique pas en zone UC).</p>

Vocation activité	Nombre de places
Construction à vocation activité	<p>1 place / tranche de 80m² de surface plancher</p> <p>1 place pour deux roues / tranche de 150 m² de surface de plancher</p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> les besoins des salariés et des visiteurs ;



- la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ;
- les possibilités de mutualisation de stationnements.

En outre, il doit être prévu des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions devront être adaptées à l'activité.

Vocation équipements	Nombre de places
Construction à vocation d'écoles maternelles	2 places / classe 1 place pour deux roues / classe
Construction à vocation d'établissements scolaires du premier degré	1 place / classe 1 place pour deux roues / classe
Construction à vocation d'établissements scolaires du second degré	2 places / classe 2 places pour deux roues / classe
Construction à usage de salle de spectacle ou de réunion	1 place / tranche de 5 places d'accueil (Cette réglementation ne s'applique pas en zone UC).

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

Dans le cadre d'extension de logements individuels existants à la date d'approbation du PLU, aucune place supplémentaire n'est demandée.

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable et la défense incendie.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.



Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau d'eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, toute évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdite.

De manière générale, les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol, en partie privative, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet, en favorisant les aménagements et dispositifs permettant la récupération et la rétention des eaux pluviales, comme par exemple la pleine terre, la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs,... Il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être réinfiltrées pour des raisons techniques telles que l'imperméabilité des sols, la construction d'un bassin tampon ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le milieu naturel (chaussées réservoirs, espaces verts aménagés, fossés aménagés, toits stockants (à l'exception des toits en zinc et à fixation en plomb, etc.) pourra être imposée.

De manière générale, le choix, voire la combinaison, de « techniques alternatives » (infiltration, stockage intégré, réutilisation des eaux pluviales) et de systèmes de rétention plus classiques (ex : les bassins,...) peuvent être mis en place pour être multifonctionnels et donc valorisants (espace vert, espace de loisir, réserve d'eau, vitrine paysagée, zone humide pédagogique, etc...).

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux pluviales à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la commune. Tout autre dispositif visant à empêcher l'écoulement des eaux pluviales est interdit.

Dans tous les cas, ces dispositifs doivent être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur et avoir reçu l'approbation de la commune.

De plus, afin d'économiser les ressources en eau, il pourra être imposé de :

- mettre en œuvre des dispositifs hydroéconomes ;
- récupérer et stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle, un terrain doit obligatoirement respecter les dispositions applicables en matière de lutte contre l'incendie.

En cas d'incapacité technique ou financière, la défense incendie doit être assurée par l'intermédiaire de réserves d'eau dimensionnées en rapport avec les constructions envisagées, dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

En règle générale, toute construction nouvelle, quelle qu'en soit la destination, doit atteindre des niveaux de consommation conventionnelle liés à la réglementation thermique en vigueur.

La conception des projets de construction pourra se faire en respectant les principes de conception bioclimatique et d'économie de ressources. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduée suivante :

- Sobriété énergétique et apports passifs : optimisation de l'enveloppe pour des besoins réduits ;
- Performance des équipements techniques (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages, ventilation) ;



- Recours à des énergies renouvelables locales.

L'isolation par l'extérieur (thermique ou/et acoustique) est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,30 mètres sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique. **Les travaux d'isolation par les extérieurs ne pourront être réalisés sur la voie publique que si ces derniers n'engendrent pas un non-respect des gabarits PMR en terme de voie et d'accès.**

En outre, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée sur les bâtiments patrimoniaux repérés au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme sur les plans de zonage.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENERGIES RENOUVELABLES

Il est autorisé toutes les sources d'énergies renouvelables, sauf l'implantation de fermes photovoltaïques qui ne pourra se faire que sur des secteurs en friche ou sur une ancienne déchetterie (ou secteurs inadaptés à la culture). De manière générale, applicable à toutes les zones, les systèmes de production d'énergies renouvelables devront être intégrés paysagèrement.

Les dispositifs destinés à produire de l'énergie à base de ressources renouvelables, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, les installations de géothermie, les toitures végétalisées, le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique,... sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant et qu'ils ne portent pas atteinte aux espaces agricoles.

La mise en place de ces dispositifs sur les toitures de gros volumes localisées en zone d'activité (Ua1, Ua2) est encouragée.

ARTICLE 6 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

ASPECT GENERAL

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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.

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en termes d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture,...), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée ;
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures ;
- L'harmonie des couleurs.

L'usage de matériaux biosourcés dans les aménagements urbains pourra être imposé, et plus particulièrement dans les zones N et zones N indicées.

VOLUMES

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.



PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage dont la tonalité ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments et les clôtures doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches.

Les murs et toitures des extensions, et des bâtiments annexes non accolés doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les vérandas doivent respecter le caractère du bâti. Elles doivent être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance. L'ossature des vérandas doit être composée d'éléments fins de teinte neutre ou foncée, ou identique à la façade de la construction principale.

TOITURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation est l'ardoise naturelle de schiste gris bleuté ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur s'harmonisent avec l'ardoise naturelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux capteurs solaires et aux constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en termes d'architecture.

ARTICLE 7 : OBLIGATION DE PLANTER

Espaces publics

Aucun arbre de haute tige ne doit être planté à moins de 2 mètres de la limite d'emprise publique.

Les emprises de saillie sur le domaine public sont interdites.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales.

Pour les zones urbanisées (U, AU) : La plantation d'espèces mellifères et arbres fruitiers dans les espaces publics et privés sera privilégiée.

Les haies arbustives doivent être entretenues sur les limites situées entre l'unité foncière et les espaces publics afin de ne pas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 10 places de parking.

Pour des raisons paysagères, de salubrité ou de sécurité, il pourra être exigé la plantation d'arbres et/ou de haies vives en limite des aires de dépôts ou de stockage en plein air.

Espaces libres privés

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces de pleines terres ou dit « espaces verts » à raison de différents pourcentages de la superficie de l'unité foncière suivant les zones. Le tableau suivant reprend les pourcentages minimums attendus par type de zone.



Zones	% d'espaces libres intégrant les espaces de pleines terres (« espaces verts »)	Intégration toitures et façades végétalisées pour le calcul
UC	<i>pas d'exigence</i>	/
UL	<i>pas d'exigence</i>	/
UA1 / UA2	20%	OUI
UE	20%	OUI
1AUe	30 à 50 %	OUI
A	/	/
N	/	/

A minima, les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces de « pleine terre » (perméable) à raison de 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière.

Les espaces libres seront préférentiellement traités en espaces perméables ou semi-perméables.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aire de stationnement ou d'aire de stockage devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin :

- d'améliorer le cadre de vie et participer à l'ambiance thermique ;
- de participer au développement d'espaces de nature en ville ;
- d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Les espaces libres seront préférentiellement constitués d'essences locales (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public) et dans le cas échéant d'espèces ornementales non invasives. **Une liste de végétaux préférentiels est annexée au rapport de présentation.**

Les projets de construction seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou, si cela s'avère impossible, le remplacement de celles supprimées.

ARTICLE 8 : ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration du parcellaire ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 9 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET PLANS D'EAU

Hors agglomération (zones N ou A), les constructions nouvelles établies en bordure des cours d'eau ou plans d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal d'inconstructibilité et de perméabilité de 10 mètres à partir de la limite des berges. En agglomération (zones U et AU), ce recul minimal sera porté à 5 mètres.

ARTICLE 10 : GESTION DES DECHETS

Les constructions, à l'échelle d'un quartier, pourront intégrer, au sein de l'enveloppe bâtie, un espace dédié au stockage, au tri sélectif des déchets et/ou au compostage.



III LEXIQUE ET DEFINITIONS

A

Abri de jardin : Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Adaptation mineure : Les règles définies par le présent règlement du plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible.

Affouillement de sol : Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une déclaration si sa superficie est supérieure ou égale à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement : C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Arbre isolé : Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

B

Baie : Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte,...). Dans le cadre de l'application du présent règlement, ne doivent toutefois pas être considérés comme baie :

- les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide.
- les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs les portes vitrées.

Bardage : Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Camping à la ferme : Terrain de camping situé sur une exploitation agricole, comportant le minimum d'aménagement destiné à assurer à ceux qui les fréquentent une vie décente et hygiénique. La densité maximale est de 6 installations et 20 personnes.

Caravane : Véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction.



Chambre d'hôte : Chambre aménagée chez un exploitant en vue d'accueillir des touristes itinérants. La prestation est assurée à la nuitée. La restauration est optionnelle. Le nombre de chambres par habitation est limité à 5.

Chien-assis : Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Claire-voie : Ouvrage composé d'éléments qui laisse passer le jour : balustrade, garde-corps, clôture ajourée.

Clôture : Une clôture est un ouvrage qui sert à enclore un espace. Elle matérialise soit :

- la limite entre deux propriétés privées, elle est alors élevée en limite séparative.
- la limite entre domaine privée et domaine public, elle est alors élevée sur l'alignement (actuel ou futur).

Combles : Les combles sont les volumes compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment, c'est à dire l'étage supérieur du bâtiment, habitable ou non, correspondant à ce volume.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

D

Dépôt : On appelle « Dépôts » et « Décharges » des terrains ou emplacements destinés à l'entreposage de matériaux de rebut ou au stockage de déchets ou d'ordures.

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.



La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette



sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

E

Égout du toit : Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emplacement réservé : Terrain désigné par le présent Plan Local d'Urbanisme comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements.

Emprise publique : L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Enduit : Revêtement de parement destiné à protéger les parois extérieures contre l'humidité. A l'intérieur, il permet d'assurer des surfaces propres à recevoir des peintures ou des revêtements.

Espace boisé classé : Article L. 113-1 et 2 du Code de l'urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier ».

Espace libre : Partie du terrain non occupée par la ou les constructions.

Exhaussement de sol : Rehaussement de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une déclaration si sa superficie est supérieure ou égale à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Extension : L'extension consiste à un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

F

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf. la hauteur de construction).

Fond de terrain : Limite de terrain qui n'a aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui est située à l'opposé de celle-ci ou présentant un angle supérieur à 60° par rapport à la perpendiculaire à la voie ou à l'emprise publique.



G

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction.

H

Haie : Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes.

Haie arbustive : Haie formée uniquement d'arbustes.

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

I

Imperméabilisation du sol : C'est le résultat, lors de toute construction ou tout aménagement du sol, qui par leur étanchéité en continu interdisent toute percolation naturelle des eaux de pluie et imposent de recueillir ces eaux pluviales et de les évacuer dans des réseaux collectifs.

L

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Logement de fonction : Cette notion est liée à la présence permanente et nécessaire, soit pour le gardiennage des locaux d'activités, soit pour la surveillance des animaux pour les sièges d'exploitations et quelques fois pour la surveillance des chauffages dans les serres pour horticulture et les maraîchers.

Lotissement : Article L. 442-1 du Code de l'urbanisme : « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

Lucarne : Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

M

Marge de Recul : Prescription imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative. Elle répond à un motif de protection acoustique des constructions et/ou à des motifs architecturaux et urbanistiques (maintien de perspective, etc,...).

Marge d'isolement : La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Modénature : Profil d'un ensemble de moulures. Par extension, désigne l'effet obtenu par le choix des profils et des proportions de la mouluration ou de tout élément en saillie de façade, qui participe à son ornementation.

Mur :

- Mur aveugle - mur sans ouvertures.



- Mur banché - mur en béton armé.
- Mur d'échiffre - mur sur lequel reposent les marches d'un escalier.
- Mur mitoyen - mur situé sur la limite séparative entre deux propriétés.
- Mur pignon : mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales.
- Mur porteur : mur structurant assurant la descente des charges d'une construction.
- Mur de refend : mur porteur situé à l'intérieur de la construction et reliant les façades ou les pignons entre eux.
- Mur de soutènement : mur permettant de résister à des poussées latérales (poussées des terres en sous-sol...).
- Mur bahut : mur de faible hauteur formant soubassement.

O

Oriel : Ouvrage vitré en surplomb, formant une sorte de balcon clos sur un ou plusieurs étages.

Opération groupée : Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance et faisant l'objet d'un seul permis de construire. Par opposition au lotissement, cela sous-entend que l'architecture des différentes constructions est homogène et procède d'une même recherche d'intégration.

P

Parcelle : C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Parement : Face apparente d'un élément constitutif d'un ouvrage : brique, moellon, pierre de taille,...

Plan de Prévention des Risques Inondation : Document établi par les services de l'Etat fixant les modalités d'utilisation des sols exposés aux risques des crues.

R

Rampe : Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier.

Ripicole : Se dit de la végétation de rive de cours d'eau.

Ripisylve : Forêt riveraine spontanée poussant sur les berges des cours d'eau et formée d'arbres et d'arbustes.

Rive : Bande de terre qui borde le fleuve, vers l'intérieur des terres par rapport à la berge.

S

Saillie : Avancée d'une pièce hors du plan du mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit comme une lucarne.

Soubassement : Assise d'une construction.

Stationnement : Les places de stationnement devront respecter les dimensions suivantes : 5 m x 2,5 m pour chaque emplacement.

T

Terrain naturel : Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation.



Toit terrasse : Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

U

Unité foncière : Parcelle ou ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

V

Véranda : Construction vitrée accolée à la construction et permettant l'extension des pièces.

Versant : Pente d'une toiture.

Voie en impasse : Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit aménagée ou non pour permettre les demi-tours.

Voie privée : Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement, sous forme de copropriété.

Voie : Est considérée comme une voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation. Une voie peut être spécifiquement réservée aux piétons et cycles, ou disposer des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...



IV STRUCTURE DU REGLEMENT

En adéquation avec les dispositions contenues dans le décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme publié le 29/12/2015, le présent règlement s'inscrit donc en adéquation avec ces nouvelles dispositions.

Afin que le règlement soit proportionné aux enjeux du territoire, l'article L. 151-9 dudit code rappelle que le « règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinés à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables ».

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

ARTICLE 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE 11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 12 - VOIRIE ET ACCES

ARTICLE 13 - RESEAUX

Se référer au TITRE I « Dispositions générales » si les dispositions réglementaires spécifiques par zones ne sont pas précisées.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Mairie

Rue Théodore Gaudiche - BP 18
35530 SERVON-SUR-VILAINE

Tél. : 02 99 00 11 85
Fax : 02 99 00 23 89

E-mail : contact@ville-servonsurvilaine.fr

www.ville-servonsurvilaine.fr



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont les secteurs de la commune, déjà urbanisés ainsi que ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont atteint une capacité suffisante pour desservir les constructions à réaliser.

La zone urbaine est donc composée des zones « mixtes » ou « spécialisées » suivantes :

LA ZONE U_c : Cette zone couvre le centre ancien du bourg ainsi que ses premières extensions. Elle est affectée essentiellement à l'habitat et aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Cette zone accueille une partie des équipements publics de la commune.

La réglementation applicable autorise une densification de l'habitat et le développement des équipements et activités commerciales, artisanales et de services, dans le respect de la morphologie urbaine environnante, et du principe de diversité des formes urbaines et de mixité sociale.

En zone UC, le bâti traditionnel ancien est prédominant, définissant un cadre urbain cohérent et de qualité qui mérite d'être préservé et mis en valeur.

La zone UC compte deux sous-secteurs :

U_{ca} : Le secteur U_{ca} correspond à l'hypercentre de la commune de Servon-sur-Vilaine. Au titre du Schéma de cohérence territoriale (SCoT), le secteur U_{ca} est compris comme la centralité commerciale de la commune.

U_{cb} : Le secteur U_{cb} est celui attenant au centre-ville historique de la commune. Ce secteur est composé d'un tissu urbain traditionnel et susceptible d'être le support d'une densification urbaine.

LA ZONE U_e : Cette zone couvre les extensions récentes agglomérées au centre-bourg. Elle est affectée essentiellement à l'habitat et aux activités artisanales non nuisibles. Cette zone accueille une partie des équipements publics de la commune.

En zone U_e, le tissu urbain moyennement dense se compose essentiellement d'un habitat pavillonnaire récent.

LA ZONE U_i : Cette zone est affectée essentiellement aux équipements sportifs et de loisirs en plein air.

LA ZONE U_a : Cette zone est affectée à l'accueil des activités économiques de la commune de Servon-sur-Vilaine. Compte tenu de la diversité des activités exercées sur la commune, la zone UA est organisée en 3 sous-secteurs :

U_{a1} : Ce secteur correspond aux zones destinées à accueillir principalement des activités industrielles.

U_{a2} : Ce secteur est destiné à accueillir principalement des activités artisanales et tertiaires.

U_{a3} : Ce secteur est destiné à accueillir des activités artisanales et tertiaires ainsi que des activités de services compatibles avec l'habitat et le voisinage.



I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U_c

La zone UC couvre le centre ancien du bourg ainsi que ses premières extensions. Cette zone se caractérise par un bâti dense, généralement construit en ordre continu et, à l'alignement, par un caractère homogène à préserver. La zone UC est constituée de deux secteurs :

- Le secteur Uca : Constitué de l'hyper centre de la commune, le secteur Uca a vocation, aux côtés de l'habitat, à accueillir commerces, services et équipements propres à assurer la diversité des fonctions, la présence d'emplois et l'animation des quartiers centraux.
- Le secteur Ucb : Constitué d'espaces attenants au centre historique de Servon-sur-Vilaine, le secteur Ucb a comme vocation principale d'accueillir un habitat dense et directement connecté aux logiques urbaines du centre-ville.

Se référer aux dispositions générales si les dispositions réglementaires spécifiques par zone ne sont pas précisées.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1 / UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

D'une manière générale, sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

En particulier sont interdits :

- Les constructions à destination industrielle ne répondant pas aux conditions définies à l'article UC2 ;
- Les constructions à destination agricole ou forestière ;
- Les constructions à destination artisanale ne répondant pas aux conditions définies à l'article UC2 ;
- Les constructions à destination de commerce ne répondant pas aux conditions définies à l'article UC3 ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ;
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article UC2 ;
- Les groupes de garages individuels « en batteries » de plus de 5 garages ;
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers ;
- Le changement de destination des locaux commerciaux est interdit le long des voies repérées au document graphique comme « secteurs de diversité commerciale à protéger ». Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur la voie concernée par ce classement. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.). Ainsi, le changement de destination peut être autorisé s'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au fonctionnement du commerce (concerne notamment les surfaces arrières des immeubles).



ARTICLE 2 / UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

A l'exception des constructions suivantes, soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UC 1 sont admises dans le respect des articles du règlement de la zone UC et à condition de ne présenter aucun danger, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels présents dans le secteur.

Sont admis sous conditions :

- L'extension dans la limite de 50 m² de surface de plancher des constructions liées à une activité existante incompatible avec le caractère et la vocation du secteur (notamment les activités industrielles) aux conditions cumulatives suivantes :
 - o que les nuisances actuelles ne soient pas aggravées,
 - o que l'importance ne modifie pas le caractère du secteur,
 - o qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants ;
- Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, sous réserves des emprises et volumes initiaux ;
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics (culturels, sportifs, loisirs, ...), les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

Au sein du « secteur en attente d'un projet global » localisé en zone Uc, seuls sont admis les changements de destinations (en lien avec les destinations admises en zone Uc) et les extensions limitées des bâtiments existants à hauteur de 30 % de l'emprise au sol du bâti à la date d'approbation du PLUi. Cette règle est appliquée en attente de la maturation du projet communal.

ARTICLE 3 / UC3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- **Au sein du périmètre de centralité défini au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme sont admis :**
 - Les constructions nouvelles et les extensions à destination de commerce de détail sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- **En dehors du périmètre de centralité défini au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme :**
 - L'extension des commerces de détail existants à la date d'approbation du PLU sous réserve que ceux-ci contribuent à la modernisation, l'amélioration de la qualité urbaine et énergétique du bâtiment ainsi que l'accessibilité du site.
 - La création de commerces de détail dès lors que ceux-ci répondent aux conditions cumulatives suivantes :
 - o s'inscrivent en complémentarité avec la ou les centralités ;
 - o sont déconnectés des flux automobiles visant à capter les habitants d'autres communes ;
 - o s'inscrivent dans un principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine ;
 - o ne favorisent pas l'émergence d'un nouvel ensemble commercial,
 - o soient réalisés dans le cadre de projets d'ampleur restreinte et de récurrence exceptionnelle ;
 - o soient destinés aux besoins de la population communale.
- **Le changement de destination des locaux commerciaux est interdit le long des voies repérées au document graphique comme « secteurs de diversité commerciale à protéger » (figurant sur les documents graphiques du règlement). Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur la voie concernée par ce classement. Cette règle ne**



concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques,...). Ainsi, le changement de destination peut être autorisé s'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au fonctionnement du commerce (concerne notamment les surfaces arrières des immeubles).

- Dans le cas de terrains concernés par **des Orientations d'Aménagement et de Programmation**, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n° 3 du PLU), notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4 / UC4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1. Règle générale

En secteurs Uca :

Concernant les rues suivantes :

- Rue Théodore Gaudiche,
- Rue Charles de Gaulle.

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des constructions voisines existantes. Les constructions doivent être implantées en ordre continu.

Pour les autres rues :

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des constructions voisines existantes.

Les constructions doivent être implantées en ordre continu.

Aucun bâtiment annexe non accolé ne peut être implanté à l'avant de la construction principale.

En secteur Ucb :

Les garages doivent être implantés avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

4.2 Dispositions particulières

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) pour lesquels aucune règle d'implantation n'a été fixée ;
- à l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.



ARTICLE 5 / UC5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives s'entendent comme limites de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies d'emprises publiques et les limites de fonds de terrain.

5.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en ordre continu.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 mètres.

5.2 Dispositions particulières

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) ;
- 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 ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.

ARTICLE 6 / UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant.

ARTICLE 7 / UC 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Uca :

Néant.

En secteur Ucb :

Au regard du faible potentiel de densification de la commune de Servon-sur-Vilaine, l'emprise au sol minimale des constructions est de 25% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 8 / UC8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

7.1 Hauteur absolue

En secteur Uca :

La hauteur des constructions individuelles et des immeubles collectifs est limitée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère (R+3+attique ou R+3+ combles ; cheminées, ouvrages techniques et superstructures exclus).

En secteur Ucb :



La hauteur des constructions individuelles et des immeubles collectifs est limitée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère (R+2+attique ou R+2+ combles ; cheminées, ouvrages techniques et superstructures exclus).

Dans l'ensemble de la zone Uc :

La hauteur des abris de jardins est limitée à 3 mètres au faîtage.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés est limitée à 5 mètres au faîtage.

7.2 Dispositions particulières

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- à l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.

ARTICLE 9 / UC9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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.

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en termes d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée ;
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures ;
- L'harmonie des couleurs.

9.1 Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec la construction principale.

Les clôtures en limites de voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives peuvent revêtir plusieurs aspects. Dans le cadre du PLU de Servon-sur-Vilaine sont autorisées :

- Les murs « aspect pierre » ;
- Les clôtures maçonnées et enduites, sauf sur voie publique ;
- Les murets en soubassement d'un dispositif type grillage et doublé d'une haie arbustive ;



- Les clôtures en nouveaux matériaux (composites, aluminium,...) avec un soubassement ;
- Les clôtures en nouveaux matériaux (composites, aluminium,...) sans soubassement sont autorisées, sauf sur voie publique.

En limite de voies et emprises publique, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 mètre.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre. Dans le cadre de clôtures implantées en limites séparatives de parcelles sur lesquelles sont implantées des immeubles collectifs, la hauteur maximale définie est de 2mètres.

9.2 Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux ou des panneaux de bois.

Les éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions sont à retrouver dans les dispositions générales.

ARTICLE 10 / UC10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pas d'exigence en zone Uc.

ARTICLE 11 / UC11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En zone Uc, les règles de stationnement applicables aux activités de commerces, services et restauration ne s'appliquent pas.

Les éléments relatifs au stationnement sont à retrouver dans les dispositions générales.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 12 / UC12 - VOIRIE ET ACCES

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarits de voies que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Les éléments relatifs à l'accès et aux voiries sont à retrouver dans les dispositions générales.

ARTICLE 13 / UC13 RESEAUX

Les éléments relatifs aux réseaux sont à retrouver dans les dispositions générales.



II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Cette zone couvre les extensions récentes agglomérées au centre-bourg, ainsi que les quartiers d'habitation périphériques. Elle est affectée essentiellement à l'habitat et aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Cette zone accueille une partie des équipements publics de la commune.

La réglementation applicable autorise une densification de l'habitat et le développement des équipements, activités artisanales et de services, dans le respect de la morphologie urbaine environnante, du principe de diversité des formes urbaines et de mixité sociale.

Se référer aux dispositions générales si les dispositions réglementaires spécifiques par zone ne sont pas précisées.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1 / UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

D'une manière générale, sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

En particulier sont interdits :

- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination agricole ou forestière ;
- Les constructions à destination artisanale ne répondant pas aux conditions définies à l'article UE2 ;
- Les constructions à destination de commerce ne répondant pas aux conditions définies à l'article UE3 ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ;
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article UE2 ;
- Les groupes de garages individuels « en batteries » de plus de 5 garages ;
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.

ARTICLE 2 / UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- L'extension dans la limite de 50 m² de surface de plancher des constructions liées à une activité existante incompatible avec le caractère et la vocation du secteur (notamment les activités industrielles) aux conditions cumulatives suivantes :
 - o que les nuisances actuelles ne soient pas aggravées ;
 - o que l'importance ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - o qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, sous réserve des emprises et volumes initiaux ;



- La construction d'une ou plusieurs annexes à l'habitation.

ARTICLE 3 / UE3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- **En dehors du périmètre de centralité défini au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme :**
- L'extension des commerces de détail existants à la date d'approbation du PLU sous réserve que ceux-ci contribuent à la modernisation, l'amélioration de la qualité urbaine et énergétique du bâtiment ainsi que l'accessibilité du site.
- La création de commerces de détail dès lors que ceux-ci répondent aux conditions cumulatives suivantes :
 - s'inscrivent en complémentarité avec la ou les centralités ;
 - sont déconnectés des flux automobiles visant à capter les habitants d'autres communes ;
 - s'inscrivent dans un principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine ;
 - ne favorisent pas l'émergence d'un nouvel ensemble commercial,
 - soient réalisés dans le cadre de projets d'ampleur restreinte et de récurrence exceptionnelle ;
 - soient destinés aux besoins de la population communale.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4 / UE4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1 Règle générale

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul d'au moins 1 mètre par rapport à cet alignement.

Aucun bâtiment annexe non accolé ne peut être implanté à l'avant de la construction principale.

Une implantation en recul par rapport à l'alignement inférieure à 1 mètre peut toutefois être admise si elle est justifiée par l'existence d'un alignement de fait sur les terrains contigus. La construction peut alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou l'autre des constructions voisines.

4.2 Règle dérogatoire

Pour l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques : cette règle s'applique par rapport à la voie qui supporte l'accès principal à la construction. Les règles relatives aux limites séparatives doivent être appliquées concernant les autres voies.

4.3 Dispositions particulières

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) pour lesquels aucune règle d'implantation n'a été fixée ;
- à l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.



ARTICLE 5 / UE5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives s'entendent comme limites de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies d'emprises publiques et les limites de fonds de terrain.

5.1 Règle générale

Les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu. Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, les façades latérales doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ($L = H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

5.2 Dispositions particulières

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) ;
- 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 ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.

ARTICLE 6 / UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant.

ARTICLE 7 / UE7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale pour les abris de jardin ne peut excéder 15 m² sur l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale pour les bâtiments annexes non accolés ne peut excéder 50 m² sur l'unité foncière.

ARTICLE 8 / UE8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

8.1 Hauteur absolue

La hauteur des constructions individuelles est limitée à 9 mètres au faîtage ou à 7 m à l'acrotère (cheminées, ouvrages techniques et superstructures exclus).

La hauteur des immeubles collectifs est limitée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère (cheminées, ouvrages techniques et superstructures exclus).

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés est limitée à 5 mètres au faîtage.



8.2 Dispositions particulières

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- à l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.

ARTICLE 9 / UE9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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.

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en termes d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture,...), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée ;
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures ;
- L'harmonie des couleurs.

9.1 Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec la construction principale.

Les clôtures en limites de voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives peuvent revêtir plusieurs aspects. Dans le cadre du PLU de Servon-sur-Vilaine sont autorisées :

- Les murs « aspect pierre » ;
- Les clôtures maçonnées et enduites, sauf sur voie publique ;
- Les murets en soubassement d'un dispositif type grillage et doublé d'une haie arbustive ;
- Les clôtures en nouveaux matériaux (composites, aluminium,...) avec un soubassement ;
- Les clôtures en nouveaux matériaux (composites, aluminium,...) sans soubassement sont autorisées, sauf sur voie publique.

En limite de voies et emprises publique, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 mètre.



En limite séparative, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre. Dans le cadre de clôtures implantées en limites séparatives de parcelles sur lesquelles sont implantées des immeubles collectifs, la hauteur maximale définie est de 2mètres.

9.2 Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux ou des panneaux de bois.

Les éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions sont à retrouver dans les dispositions générales.

ARTICLE 10 / UE10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent représenter 20% de la surface de la parcelle. 10% de la surface de la parcelle (unité foncière) sera aménagée en pleine terre. Les toitures et façades végétalisées pourront être considérées dans les espaces libres. Cette disposition ne s'applique pas en cas :

- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux permis d'aménager. Dans ce cadre, le permis sera en charge de définir les mesures à appliquer en termes d'espaces libres et plantations.

ARTICLE 11 / UE11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les éléments relatifs au stationnement sont à retrouver dans les dispositions générales.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 12 / UE12 - VOIRIE ET ACCES

Les éléments relatifs aux voiries et accès sont à retrouver dans les dispositions générales.

ARTICLE 13 / UE13 RESEAUX

Les éléments relatifs aux réseaux sont à retrouver dans les dispositions générales.



III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Cette zone est affectée essentiellement aux équipements sportifs et de loisirs en plein air.

La réglementation applicable autorise l'accueil et le développement des constructions et occupations à usage d'équipements à vocation culturelle, éducative, sportive, touristiques et de loisirs et des annexes qui y sont liées.

Se référer aux dispositions générales si les dispositions réglementaires spécifiques par zone ne sont pas précisées.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1 / UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

D'une manière générale, sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques.

En particulier sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL2.

ARTICLE 2 / UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Les aires de jeux et de sports, les équipements de loisirs et de détente, ainsi que les constructions et installations directement liées à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, vestiaires, aires de stationnement,...) ;
- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, et ouvrages techniques d'infrastructure ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.

ARTICLE 3 / UL3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Néant.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4 / UL4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1 Règle générale

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul d'au moins 1 mètre par rapport à cet alignement.



Une implantation en recul par rapport à l'alignement inférieure à 1 mètre peut toutefois être admise si elle est justifiée par l'existence d'un alignement de fait sur les terrains contigus. La construction peut alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou l'autre des constructions voisines.

4.2 Dispositions particulières

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) pour lesquels aucune règle d'implantation n'a été fixée ;
- à l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.

ARTICLE 5 / UL5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives s'entendent comme limites de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies d'emprises publiques et les limites de fonds de terrain.

5.1 Règle générale

Les constructions et installations peuvent être édifiées le long d'une ou plusieurs limites séparatives.

5.2 Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction ou installation qui ne serait pas édifiée sur ces limites ne peut être inférieure à 3 mètres.

5.3 Dispositions particulières

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) ;
- à l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée dans le prolongement du bâtiment existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.

ARTICLE 6 / UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant.



ARTICLE 7 / UL7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 8 / UL8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

8.1 Hauteur absolue

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère (cheminées, ouvrages techniques, superstructures exclus).

8.2 Dispositions particulières

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- à l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.

ARTICLE 9 / UL9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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 (article R. 111-27 du Code de l'urbanisme).

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée ;
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures ;
- L'harmonie des couleurs.

9.1 Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec la construction principale.

9.2 Dispositions particulières



Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulées par des écrans végétaux ou des panneaux de bois.

Les éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions sont à retrouver dans les dispositions générales.

ARTICLE 10 / UL10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

ARTICLE 11 / UL11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

Les éléments relatifs au stationnement sont à retrouver dans les dispositions générales.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 12 / UL12 - VOIRIE ET ACCES

Les éléments relatifs aux voiries et accès sont à retrouver dans les dispositions générales.

ARTICLE 13 / UL13 RESEAUX

Les éléments relatifs aux réseaux sont à retrouver dans les dispositions générales.



IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua est dévolue à l'accueil et au développement des activités économiques de la commune de Servon-sur-Vilaine.

La zone UA est composée de plusieurs sous-secteurs :

- Le secteur Ua1 : Le secteur Ua1 correspond au site du Parc d'activité des Portes de Bretagne, cette zone d'activité structurante pour la commune a vocation à accueillir des activités industrielles et artisanales.
- Le secteur Ua2 : Le secteur Ua2 est relatif aux zones d'activités artisanales de la commune qui peuvent également accueillir des activités tertiaires.
- Le secteur Ua2s : Le secteur Ua2s est relatif à la zone de l'ancienne fonderie. Sur ce secteur, au-delà des activités artisanales, peuvent être admise l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol.
- Le secteur Ua3 : Le secteur Ua3 correspond à la zone d'activité de la rue Creuse, il est destiné à accueillir de l'artisanat et de l'activité tertiaire. Ce dernier dispose de règles spécifiques compte tenu de sa localisation, au cœur du tissu urbain constitué.

Se référer aux dispositions générales si les dispositions réglementaires spécifiques par zone ne sont pas précisées.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1 / UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

D'une manière générale, sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

En particulier sont interdits en zones Ua1, Ua2, Ua2s :

- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les constructions à destination agricole ou forestière ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ;
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article UA2 ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières d'extraction de matériaux.

En zone Ua1 sont interdits :

- Les constructions à destination de centre des congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

En zone Ua3 sont interdits :

- Les constructions à destination industrielle non compatibles avec l'habitat ;
- Les changements de destination de bâtiment d'activités vers la vocation habitation.

ARTICLE 2 / UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous condition en zones Ua1 :

- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les établissements de restauration dans la mesure où ces derniers s'inscrivent dans une construction principale à vocation d'activité (restaurant d'entreprise) ;



- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à destination d'habitation existantes. Les extensions autorisées ne pourront représenter une emprise au sol supérieure à 30% de l'emprise au sol à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant.

Sont admis sous condition en zones Ua2 :

- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les établissements de restauration dans la mesure où ces derniers s'inscrivent dans une construction principale à vocation d'activité (restaurant d'entreprise) ;
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à destination d'habitation existantes. Les extensions autorisées ne pourront représenter une emprise au sol supérieure à 30% de l'emprise au sol à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU. En aucun cas ces extension ne pourront permettre aux habitations d'atteindre une surface de plancher plus importante que celle du bâtiment d'activité auquel elles se rattachent ;
- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant.

Sont admis en zone Ua2s :

- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les établissements de restauration dans la mesure où ces derniers s'inscrivent dans une construction principale à vocation d'activité (restaurant d'entreprise) ;
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à destination d'habitation existantes. Les extensions autorisées ne pourront représenter une emprise au sol supérieure à 30% de l'emprise au sol à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU. En aucun cas ces extension ne pourront permettre aux habitations d'atteindre une surface de plancher plus importante que celle du bâtiment d'activité auquel elles se rattachent ;
- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant.
- Le site de l'ancienne fonderie zoné en Ua2, devra faire l'objet d'un plan gestion préalable à son aménagement ;
- Les implantations de dispositifs photovoltaïques au sol.

Sont admis sous condition en zones Ua3 :

- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;



- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- La construction de logements de fonction liés aux activités implantées sur la zone. Toutefois, la surface plancher des logements de fonction ne pourra excéder celle des bâtiments à vocation activité ;
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à destination d'habitation existantes. Les extensions autorisées ne pourront représenter une emprise au sol supérieure à 30% de l'emprise au sol à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU. En aucun cas, ces extensions ne pourront permettre aux habitations d'atteindre une surface de plancher globale plus importante que celle du bâtiment d'activité auquel elles se rattachent.

ARTICLE 3 / UA3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- **En dehors du périmètre de centralité défini au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme :**
- L'extension des commerces de détail existants à la date d'approbation du PLU sous réserve que ceux-ci contribuent à la modernisation, l'amélioration de la qualité urbaine et énergétique du bâtiment ainsi que l'accessibilité du site.
- La création de commerces de détail dès lors que ceux-ci répondent aux conditions cumulatives suivantes :
 - s'inscrivent en complémentarité avec la ou les centralités ;
 - sont déconnectés des flux automobiles visant à capter les habitants d'autres communes ;
 - s'inscrivent dans un principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine ;
 - ne favorisent pas l'émergence d'un nouvel ensemble commercial,
 - soient réalisés dans le cadre de projets d'ampleur restreinte et de récurrence exceptionnelle ;
 - soient destinés aux besoins de la population communale.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4 / UA4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1 Règle générale

Les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une implantation en recul par rapport à l'alignement inférieure à 5 mètres peut toutefois être admise si elle est justifiée par l'existence d'un alignement de fait sur les terrains contigus. La construction peut alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou l'autre des constructions voisines.

4.2 Dispositions particulières

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) pour lesquels aucune règle d'implantation n'a été fixée ;
- à certaines constructions ou installations situées de part et d'autre de la RN 157 pour lesquelles un recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie classée à grande circulation est obligatoire ;
- à l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;



- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.

ARTICLE 5 / UA5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5.1 Règle générale

IMPLANTATIONS SUR LES LIMITES SEPARATIVES :

- Les constructions et installations peuvent être édifiées le long d'une ou plusieurs limites séparatives ;
- Les constructions et installations peuvent être implantées en ordre discontinu en retrait par rapport à une ou les deux limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la largeur des marges d'isolement ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment ($L = H/2$) avec un minimum de 5 m.

En zone UA3 :

Les bâtiments à vocation « activité » implantés en limite séparative sont obligatoirement équipés d'un mur coupe-feu.

IMPLANTATIONS AVEC MARGES D'ISOLEMENT :

- Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction ou installation qui ne serait pas édifiée sur ces limites ne peut être inférieure à 5 mètres.

5.2 Dispositions particulières

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) ;
- à l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée dans le prolongement du bâtiment existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.

ARTICLE 6 / UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

En zone Ua3 :

Les murs séparatifs d'un bâtiment à vocation « activité » et d'une construction à destination « habitation » attenants sont obligatoirement équipés d'un mur coupe-feu.

ARTICLE 7 / UA7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone Ua3 :



La surface de plancher des bâtiments à vocation « logement » ne peut être supérieure à celle des bâtiments à vocation « activité » auxquels ils se rattachent.

ARTICLE 8 / UA8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

8.1 Hauteur absolue :

En zone Ua1 :

- Aucune règle de hauteur maximale n'est retenue. Une hauteur maximale pourra toutefois être imposée au regard de l'impact paysager de la construction dans l'environnement préexistant.

En zone Ua2 :

- La hauteur des constructions est limitée à 18 mètres au faîtage ou à l'acrotère (cheminées, ouvrages techniques, superstructures exclus).

Pour l'espace à vocation activité situé Rue Charles Brisou, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère (cheminées, ouvrages techniques, superstructures exclus).

En zone Ua3 :

- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère (cheminées, ouvrages techniques, superstructures exclus).

8.2 Dispositions particulières

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- à l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.

Dans le cas de surélévation ou de construction nouvelle entre deux bâtiments existants, il pourra être autorisé ou imposé un léger dépassement de hauteur pour des motifs d'architecture et d'harmonisation avec les bâtiments entre lesquels elle s'insère. Il en sera de même dans le cas de reconstruction après sinistre.

ARTICLE 9 / UA9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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 (article R. 111-27 du Code de l'urbanisme).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture,...), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant



pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée ;
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures ;
- L'harmonie des couleurs.

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de la zone d'activités, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

En zone Ua3, les murs séparatifs d'un bâtiment à vocation « activité » et d'une construction à destination « habitation » attenants sont obligatoirement équipés d'un mur coupe-feu.

9.1 Clôtures

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur voie est calculée depuis le domaine public.

Les clôtures sur les voies publiques ouvertes à la circulation ainsi qu'en limites séparatives devront être constituées :

- d'un grillage soudé ;
- Les accès peuvent être soulignés par l'installation d'un muret ou mur de finition soignée, avec un matériau en rapport avec le bâtiment.

La hauteur des clôtures sur rue et sur limites séparatives ne peut excéder 2,00 mètres.

9.2 Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux ou des panneaux de bois.

Les éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions sont à retrouver dans les dispositions générales.

ARTICLE 10 / UA10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et végétalisés (pleine terre ou autre).

A minima, les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces de « pleine terre » (perméable) à raison de 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière.

L'équivalent de 20 % au minimum de la superficie de l'unité foncière seront en espaces libres, c'est-à-dire aménagés en pleine terre ou autre (toiture végétalisée, façade ou structure végétalisée...). Cette disposition ne s'applique pas en cas :



- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...).

Les haies seront composées d'arbustes d'essences variées, comportant un minimum de 3 essences locales.

Lorsque les espaces libres sont aménagés en pleine terre, ils doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 300 m² de surface en pleine terre. La préservation des arbres préexistant peut être prise en compte dans le calcul précité.

Les marges de recul et d'isolement doivent être plantées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux permis d'aménager. Dans ce cadre, le permis sera en charge de définir les mesures à appliquer en termes d'espaces libres et plantations.

Les éléments relatifs aux espaces libres sont à retrouver dans les dispositions générales.

ARTICLE 11 / UA11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les éléments relatifs au stationnement sont à retrouver dans les dispositions générales.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 12 / UA12 - VOIRIE ET ACCES

Les éléments relatifs aux voiries et accès sont à retrouver dans les dispositions générales.

Tout accès nouveau ne pourra être autorisé sur la RN 157.

ARTICLE 13 / UA13 RESEAUX

Les éléments relatifs aux réseaux sont à retrouver dans les dispositions générales.



TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Conformément aux dispositions de l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme, « les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

La commune de Servon-sur-Vilaine compte 4 types de zones à urbaniser, dont 1 seule est ouverte à l'urbanisation de manière immédiate. Ces zones sont les suivantes :

LA ZONE 1AUe : Cette zone correspond au site du Gué, secteur localisé à proximité immédiate du bourg et destiné à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble visant à la création de logements aux formes variées.

LA ZONE 2AUe : Cette zone à vocation mixte (habitat et artisanat) concerne les secteurs de la Gare et du Nord du bourg. Ce zonage a pour vocation de permettre l'urbanisation de ces secteurs. Une procédure de modification ou de révision sera nécessaire pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de ces sites. Le détail de la programmation sera précisé lors de cette ouverture.

LA ZONE 2AUa : La zone 2AUa concerne les secteurs alloués au développement économique de la commune de Servon-sur-Vilaine. Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée ou insuffisamment équipée à vocation d'activités économiques destinée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement de l'agglomération. Une procédure de modification ou de révision sera nécessaire pour permettre l'ouverture à l'urbanisation des zones concernées.

LA ZONE 2AUI : Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée ou insuffisamment équipée à vocation sportive et de loisirs en plein air, destinée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement de l'agglomération. Dans l'immédiat, cette zone est protégée de toute implantation susceptible de nuire à son aménagement futur, l'usage agricole actuel du sol pouvant continuer à s'exercer. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.



I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Cette zone couvre les extensions en cours agglomérées au centre-bourg. Constitué du secteur du Gué, en cours d'urbanisation, elle est affectée essentiellement à l'habitat. La réglementation applicable sur ce site autorise les nouvelles constructions, dans le respect de la morphologie urbaine environnante, du principe de diversité des formes urbaines et de mixité sociale.

La zone 1AUe est soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui précise les principes d'aménagement urbains et paysagers applicables au secteur.

Se référer aux dispositions générales si les dispositions réglementaires spécifiques par zone ne sont pas précisées.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1 / 1AUE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

D'une manière générale, sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

En particulier sont interdits :

- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination agricole ou forestière ;
- Les constructions à destination artisanale ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1AUE2 ;
- Les constructions à destination de commerce ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1AUE2 ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ;
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article UE2 ;
- Les groupes de garages individuels « en batteries » de plus de 5 garages ;
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.

ARTICLE 2 / 1AUE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- L'extension dans la limite de 50 m² de surface de plancher des constructions liées à une activité existante incompatible avec le caractère et la vocation du secteur (notamment les activités industrielles) aux conditions cumulatives suivantes :
 - o que les nuisances actuelles ne soient pas aggravées ;
 - o que l'importance ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - o qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, sous réserve des emprises et volumes initiaux ;



- La construction d'une ou plusieurs annexes à l'habitation.

ARTICLE 3 / 1AUE3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- **En dehors du périmètre de centralité défini au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme :**
- L'extension des commerces de détail existants à la date d'approbation du PLU sous réserve que ceux-ci contribuent à la modernisation, l'amélioration de la qualité urbaine et énergétique du bâtiment ainsi que l'accessibilité du site.
- La création de commerces de détail dès lors que ceux-ci répondent aux conditions cumulatives suivantes :
 - s'inscrivent en complémentarité avec la ou les centralités ;
 - sont déconnectés des flux automobiles visant à capter les habitants d'autres communes ;
 - s'inscrivent dans un principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine ;
 - ne favorisent pas l'émergence d'un nouvel ensemble commercial,
 - soient réalisés dans le cadre de projets d'ampleur restreinte et de récurrence exceptionnelle ;
 - soient destinés aux besoins de la population communale.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4 / 1AUE4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1 Règle générale

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul d'au moins 1 mètre par rapport à cet alignement.

Aucun bâtiment annexe non accolé ne peut être implanté à l'avant de la construction principale.

Une implantation en recul par rapport à l'alignement inférieure à 1 mètre peut toutefois être admise si elle est justifiée par l'existence d'un alignement de fait sur les terrains contigus. La construction peut alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou l'autre des constructions voisines.

4.2 Règle dérogatoire

Pour l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques : cette règle s'applique par rapport à la voie qui supporte l'accès principal à la construction. Les règles relatives aux limites séparatives doivent être appliquées concernant les autres voies.

4.3 Dispositions particulières

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) pour lesquels aucune règle d'implantation n'a été fixée ;
- à l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.



ARTICLE 5 / 1AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives s'entendent comme limites de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies d'emprises publiques et les limites de fonds de terrain.

5.1 Règle générale

Les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu. Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, les façades latérales doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ($L = H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

5.2 Dispositions particulières

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) ;
- 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 ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.

ARTICLE 6 / 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant.

ARTICLE 7 / 1AU7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale pour les abris de jardin ne peut excéder 15 m² sur l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale pour les bâtiments annexes non accolés ne peut excéder 50 m² sur l'unité foncière.

ARTICLE 8 / 1AU8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

8.1 Hauteur absolue

La hauteur des constructions individuelles est limitée à 9 mètres au faîtage ou à 7 m à l'acrotère (cheminées, ouvrages techniques et superstructures exclus).

La hauteur des immeubles collectifs est limitée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère (cheminées, ouvrages techniques et superstructures exclus).

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés est limitée à 5 mètres au faîtage.



8.2 Dispositions particulières

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- à l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.

ARTICLE 9 / 1AUE9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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.

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en termes d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture,...), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée ;
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures ;
- L'harmonie des couleurs.

9.1 Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec la construction principale.

Les clôtures en limites de voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives peuvent revêtir plusieurs aspects. Dans le cadre du PLU de Servon-sur-Vilaine sont autorisées :

- Les murs « aspect pierre » ;
- Les clôtures maçonnées et enduites, sauf sur voie publique ;
- Les murets en soubassement d'un dispositif type grillage et doublé d'une haie arbustive ;
- Les clôtures en nouveaux matériaux (composites, aluminium,...) avec un soubassement ;
- Les clôtures en nouveaux matériaux (composites, aluminium,...) sans soubassement sont autorisées, sauf sur voie publique.

En limite de voies et emprises publique, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 mètre.



En limite séparative, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre. Dans le cadre de clôtures implantées en limites séparatives de parcelles sur lesquelles sont implantées des immeuble collectif, la hauteur maximale définie est de 2mètres.

9.2 Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux ou des panneaux de bois.

Les éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions sont à retrouver dans les dispositions générales.

ARTICLE 10 / 1AUE10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent représenter **30 à 50 %** de la surface de la parcelle. **30%** de la surface de la parcelle (unité foncière) sera aménagée en pleine terre. Les toitures et façades végétalisées pourront être considérées dans les espaces libres. Cette disposition ne s'applique pas en cas :

- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

ARTICLE 11 / 1AUE11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les éléments relatifs au stationnement sont à retrouver dans les dispositions générales.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 12 / 1AUE12 - VOIRIE ET ACCES

Les éléments relatifs aux voiries et accès sont à retrouver dans les dispositions générales.

ARTICLE 13 / 1AUE13 RESEAUX

Les éléments relatifs aux réseaux sont à retrouver dans les dispositions générales.



I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

Cette zone est affectée à l'extension des équipements sportifs et de loisirs en plein air du bourg de Servon-sur-Vilaine.

La réglementation applicable autorise l'accueil et le développement des constructions et occupations à usage d'équipements à vocation culturelle, éducative, sportive, touristiques et de loisirs et des annexes qui y sont liées.

La zone 1AUL est soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui précise les principes d'aménagement urbains et paysagers applicables au secteur.

Se référer aux dispositions générales si les dispositions réglementaires spécifiques par zone ne sont pas précisées.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1 / 1AUL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

D'une manière générale, sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques.

En particulier sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUL2.

ARTICLE 2 / 1AUL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Les aires de jeux et de sports, les équipements de loisirs et de détente, ainsi que les constructions et installations directement liées à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, vestiaires, aires de stationnement,...) ;
- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, et ouvrages techniques d'infrastructure ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.

ARTICLE 3 / 1AUL3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Néant.



CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4 / 1AUL4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1 Règle générale

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul d'au moins 1 mètre par rapport à cet alignement. Une implantation en recul par rapport à l'alignement inférieure à 1 mètre peut toutefois être admise si elle est justifiée par l'existence d'un alignement de fait sur les terrains contigus. La construction peut alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou l'autre des constructions voisines.

4.2 Dispositions particulières

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) pour lesquels aucune règle d'implantation n'a été fixée ;
- à l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.

ARTICLE 5 / 1AUL5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives s'entendent comme limites de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies d'emprises publiques et les limites de fonds de terrain.

5.1 Règle générale

Les constructions et installations peuvent être édifiées le long d'une ou plusieurs limites séparatives.

5.2 Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction ou installation qui ne serait pas édifiée sur ces limites ne peut être inférieure à 3 mètres.

5.3 Dispositions particulières

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;



- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) ;
- à l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée dans le prolongement du bâtiment existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.

ARTICLE 6 / 1AUL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant.

ARTICLE 7 / 1AUL7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 8 / 1AUL8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

8.1 Hauteur absolue

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère (cheminées, ouvrages techniques, superstructures exclus).

8.2 Dispositions particulières

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- à l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.

ARTICLE 9 / 1AUL9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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 (article R. 111-27 du Code de l'urbanisme).

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :



- Une adaptation au sol soigneusement traitée ;
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
- L'aspect et la mise en oeuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures ;
- L'harmonie des couleurs.

9.1 Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec la construction principale.

9.2 Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux ou des panneaux de bois.

Les éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions sont à retrouver dans les dispositions générales.

ARTICLE 10 / 1AUL10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

ARTICLE 11 / 1AUL11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

Les éléments relatifs au stationnement sont à retrouver dans les dispositions générales.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 12 / 1AUL12 - VOIRIE ET ACCES

Les éléments relatifs aux voiries et accès sont à retrouver dans les dispositions générales.

ARTICLE 13 / 1AUL13 RESEAUX

Les éléments relatifs aux réseaux sont à retrouver dans les dispositions générales.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUe

La zone 2AUe a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée ou insuffisamment équipée à vocation d'habitat, destinée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement de l'agglomération. Cette zone est à vocation mixte, notamment sur le secteur gare Nord.

Dans l'immédiat, cette zone est protégée de toute implantation susceptible de nuire à son aménagement futur, l'usage agricole actuel du sol pouvant continuer à s'exercer. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Se référer aux dispositions générales si les dispositions réglementaires spécifiques par zone ne sont pas précisées.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1 / 2AUE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2 / 2AUE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, que si elles respectent les conditions définies ci-après : Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur rationnel de la zone.

ARTICLE 3 / 2AUE3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

En zone 2AUe, un pourcentage minimal de 20% de logements sociaux devra être respecté au bilan global de chaque opération.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4 / 2AUE4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1 Règle générale

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul d'au moins 1 mètre par rapport à cet alignement.

Aucun bâtiment annexe non accolé ne peut être implanté à l'avant de la construction principale.

Une implantation en recul par rapport à l'alignement inférieure à 1 mètre peut toutefois être admise si elle est justifiée par l'existence d'un alignement de fait sur les terrains contigus. La construction peut alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou l'autre des constructions voisines.



4.2 Règle dérogatoire

Pour l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques : cette règle s'applique par rapport à la voie qui supporte l'accès principal à la construction. Les règles relatives aux limites séparatives doivent être appliquées concernant les autres voies.

4.3 Dispositions particulières

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) pour lesquels aucune règle d'implantation n'a été fixée ;
- à l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.

ARTICLE 5 / 2AUE5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives s'entendent comme limites de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies d'emprises publiques et les limites de fonds de terrain.

5.1 Règle générale

Les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu. Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, les façades latérales doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ($L = H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

5.2 Dispositions particulières

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) ;
- 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 ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.

ARTICLE 6 / 2AUE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant



ARTICLE 7 / 2AUE7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

ARTICLE 8 / 2AUE8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

8.1 Hauteur absolue

La hauteur des constructions individuelles est limitée à 9 mètres au faîtage ou à 7 m à l'acrotère (cheminées, ouvrages techniques et superstructures exclus).

La hauteur des immeubles collectifs est limitée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère (cheminées, ouvrages techniques et superstructures exclus).

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés est limitée à 5 mètres au faîtage.

8.2 Dispositions particulières

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- à l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.

ARTICLE 9 / 2AUE9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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.

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en termes d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture,...), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée ;
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;



- Le rythme et la proportion des ouvertures ;
- L'harmonie des couleurs.

9.1 Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec la construction principale.

Les clôtures en limites de voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives peuvent revêtir plusieurs aspects. Dans le cadre du PLU de Servon-sur-Vilaine sont autorisées :

- Les murs « aspect pierre » ;
- Les clôtures maçonnées et enduites, sauf sur voie publique ;
- Les murets en soubassement d'un dispositif type grillage et doublé d'une haie arbustive ;
- Les clôtures en nouveaux matériaux (composites, aluminium,...) avec un soubassement ;
- Les clôtures en nouveaux matériaux (composites, aluminium,...) sans soubassement sont autorisées, sauf sur voie publique.

En limite de voies et emprises publique, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 mètre.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre.

9.2 Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux ou des panneaux de bois.

Les éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions sont à retrouver dans les dispositions générales.

ARTICLE 10 / 2AUE10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

ARTICLE 11 / 2AUE11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les éléments relatifs au stationnement sont à retrouver dans les dispositions générales.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 12 / 2AUE12 - VOIRIE ET ACCES

Les éléments relatifs aux voiries et accès sont à retrouver dans les dispositions générales.

ARTICLE 13 / 2AUE13 RESEAUX

Les éléments relatifs aux réseaux sont à retrouver dans les dispositions générales.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUa

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée ou insuffisamment équipée à vocation d'activités économiques destinée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement de l'agglomération.

Dans l'immédiat, cette zone est protégée de toute implantation susceptible de nuire à son aménagement futur, les usages d'habitation et agricole actuels du sol pouvant continuer à s'exercer. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Se référer aux dispositions générales si les dispositions réglementaires spécifiques par zone ne sont pas précisées.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1 / 2AUA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2 / 2AUA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition
- Les extensions des habitations et les constructions d'annexes aux logements de tiers dans une limite de **30% au total après extension(s) de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, ainsi que 20m² supplémentaires, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol.**
- La construction d'une ou plusieurs annexes aux constructions à destination d'habitation dans la limite totale de **50 m² d'emprise au sol** à la date d'approbation du PLU par logement par rapport à la surface des annexes existante à la date d'approbation du PLU et à condition que :
 - o Le point le plus proche de l'habitation soit situé à moins de **20 mètres** de l'annexe considérée ;
 - o L'annexe dispose d'une hauteur inférieure à **5 mètres**.
- La construction d'un abri de jardin, pouvant être réalisé avec un autre matériau que la construction principale, est autorisée dans la limite de **9 m² d'emprise au sol** par logement. La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

ARTICLE 3 / 2AUA3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.



CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4 / 2AUA4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1 Règle générale

Les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une implantation en recul par rapport à l'alignement inférieure à 5 mètres peut toutefois être admise si elle est justifiée par l'existence d'un alignement de fait sur les terrains contigus. La construction peut alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou l'autre des constructions voisines.

4.2 Dispositions particulières

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) pour lesquels aucune règle d'implantation n'a été fixée ;
- à certaines constructions ou installations situées de part et d'autre de la RN 157 pour lesquelles un recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie classée à grande circulation est obligatoire ;
- à l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.

ARTICLE 5 / 2AUA5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5.1 Règle générale

IMPLANTATIONS SUR LES LIMITES SEPARATIVES :

- Les constructions et installations peuvent être édifiées le long d'une ou plusieurs limites séparatives ;
- Les constructions et installations peuvent être implantées en ordre discontinu en retrait par rapport à une ou les deux limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la largeur des marges d'isolement ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment ($L = H/2$) avec un minimum de 5 m.

IMPLANTATIONS AVEC MARGES D'ISOLEMENT :

- Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction ou installation qui ne serait pas édifiée sur ces limites ne peut être inférieure à 5 mètres.

5.2 Dispositions particulières

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :



- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) ;
- à l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée dans le prolongement du bâtiment existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.

ARTICLE 6 / 2AUA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

ARTICLE 7 / 2AUA7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

ARTICLE 8 / 2AUA8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

ARTICLE 9 / 2AUA9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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 (article R. 111-27 du Code de l'urbanisme).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture,...), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée ;
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures ;
- L'harmonie des couleurs.



Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de la zone d'activités, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Les murs de façade sont obligatoirement coupe-feu sur l'ensemble des bâtiments à vocation activité, et ce, peu importe leur implantation.

9.1 Clôtures

La hauteur totale indiquée pour les clôtures sur voie est calculée depuis le domaine public.

Les clôtures sur les voies publiques ouvertes à la circulation ainsi qu'en limites séparatives devront être constituées :

- d'un grillage soudé ;
- Les accès peuvent être soulignés par l'installation d'un muret ou mur de finition soignée, avec un matériau en rapport avec le bâtiment.

La hauteur des clôtures sur rue et sur limites séparatives ne peut excéder 2,00 mètres.

9.2 Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux ou des panneaux de bois.

Les éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions sont à retrouver dans les dispositions générales.

ARTICLE 10 / 2AUA10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

Les éléments relatifs aux espaces libres sont à retrouver dans les dispositions générales.

ARTICLE 11 / 2AUA11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les éléments relatifs au stationnement sont à retrouver dans les dispositions générales.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 12 / 2AUA12 - VOIRIE ET ACCES

Les éléments relatifs aux voiries et accès sont à retrouver dans les dispositions générales.

Tout accès nouveau ne pourra être autorisé sur la RN 157.

ARTICLE 13 / 2AUA13 RESEAUX

Les éléments relatifs aux réseaux sont à retrouver dans les dispositions générales.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUI

La zone 2AUI a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée ou insuffisamment équipée à vocation sportive et de loisirs en plein air, destinée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement de l'offre en équipement de la commune de Servon-sur-Vilaine.

Dans l'immédiat, cette zone est protégée de toute implantation susceptible de nuire à son aménagement futur, l'usage agricole actuel du sol pouvant continuer à s'exercer. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Se référer aux dispositions générales si les dispositions réglementaires spécifiques par zone ne sont pas précisées.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1 / 2AUI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2 AUI 2.

ARTICLE 2 / 2AUI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, que si elles respectent les conditions définies ci-après : Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur rationnel de la zone.

ARTICLE 3 / 2AUI3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4 / 2AUI4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1 Règle générale

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul d'au moins 1 mètre par rapport à cet alignement.

Aucun bâtiment annexe non accolé ne peut être implanté à l'avant de la construction principale.

Une implantation en recul par rapport à l'alignement inférieure à 1 mètre peut toutefois être admise si elle est justifiée par l'existence d'un alignement de fait sur les terrains contigus. La construction peut alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou l'autre des constructions voisines.

4.2 Dispositions particulières



Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) pour lesquels aucune règle d'implantation n'a été fixée ;
- à l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.

ARTICLE 5 / 2AUL5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

ARTICLE 6 / 2AUL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant.

ARTICLE 7 / 2AUL7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

ARTICLE 8 / 2AUL8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

ARTICLE 9 / 2AUL9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

Les éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions sont à retrouver dans les dispositions générales.

ARTICLE 10 / 2AUL10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

ARTICLE 11 / 2AUL11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les éléments relatifs au stationnement sont à retrouver dans les dispositions générales.



ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 12 / 2AUL12 - VOIRIE ET ACCES

Les éléments relatifs aux voiries et accès sont à retrouver dans les dispositions générales.

ARTICLE 13 / 2AUL13 RESEAUX

Les éléments relatifs aux réseaux sont à retrouver dans les dispositions générales.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES

Mairie

Rue Théodore Gaudiche - BP 18
35530 SERVON-SUR-VILAINE

Tél. : 02 99 00 11 85

Fax : 02 99 00 23 89

E-mail : contact@ville-servonsurvilaine.fr

www.ville-servonsurvilaine.fr



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone agricole de la commune de Servon-sur-Vilaine est composée des surfaces ayant un intérêt agronomique. **Afin de protéger le potentiel agronomique, biologique, ou économique de cette zone, la réglementation interdit les constructions ou activités de nature à porter atteinte à la pérennité et au développement des exploitations agricoles.**

I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1 / A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

D'une manière générale, sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques.

Est interdite l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol.

En particulier sont interdites, toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

ARTICLE 2 / A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition.

Dispositions applicables dans le cadre de l'activité agricole :

- Les constructions, extensions, restaurations, changements de destination ou transformations de bâtiments à destination du logement des exploitants agricoles, sous réserve de justifier de la nécessité d'assurer une présence permanente au regard de la nature et de la taille de l'activité, et sous réserve que ces aménagements s'effectuent à l'intérieur, ou de manière attenante aux bâtiments agricoles. Un seul logement de fonction par site d'exploitation nécessitant une présence permanente est admis. Toutefois, il est admis la présence d'un local de fonction supplémentaire, dont la surface de plancher n'excèdera pas 20m². Ce dernier devra, en outre, soit faire partie de volumes bâtis existants, soit être accolé à l'habitation de fonction, soit être accolé à un autre bâtiment de l'exploitation ;



- Les bâtiments annexes non accolés liés à l'activité agricole sous réserve qu'ils soient implantés à proximité immédiate des bâtiments existants ;
- Les constructions, extensions ou transformations y compris la mise aux normes de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de satisfaire à la législation en vigueur les concernant ;
- La création d'activité de diversification liée à l'hébergement est autorisée. Toutefois cette dernière doit respecter les critères cumulatifs suivants :
 - o être exercée par un exploitant agricole et sur le site d'exploitation ;
 - o s'inscrire dans le prolongement de l'acte de production ou avoir pour support l'exploitation agricole.
- Les constructions, extensions, transformations ou restaurations d'un bâtiment existant pour la vente ou à la promotion de produits d'exploitation agricole ;
- L'aménagement de terrain de camping et de caravaning réservé au camping à la ferme destinés à être exploités comme des aires naturelles de camping dans le respect des normes particulières prévues à cet effet.

Les dispositions applicables aux tiers :

- Les extensions des habitations dans une limite de **30% d'emprise au sol supplémentaire au total après extension(s) par rapport à l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, ainsi que 20m² supplémentaires, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol.**
- Les changements de destination de bâtiments agricoles repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme en vue de créer une habitation est soumise aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Le changement de destination devra s'effectuer dans le volume existant sans extension ultérieure ;
 - o le bâtiment d'origine doit être en bon état et non en ruine (posséder au moins $\frac{3}{4}$ des murs porteurs existants) ;
 - o le bâtiment doit disposer d'une structure traditionnelle en pierre ou en terre ;
 - o la construction d'origine présente une emprise au sol minimale de **50 m²** lorsqu'il s'agit de réaliser un nouveau logement ;
 - o la construction est implantée à une distance d'au moins 100 m par rapport aux bâtiments et installations agricoles existantes (hormis les gîtes ou chambres d'hôtes) ;
 - o l'assainissement non collectif est réalisable, à défaut de possibilité de raccordement au réseau collectif ;
 - o dans tous les cas, le changement de destination (PC ou DP) ne pourra être admis qu'après avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- La construction d'un ou plusieurs annexes aux constructions à destination d'habitation dans la limite totale de **50 m² d'emprise au sol** par logement (annexes existantes incluses) à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et à condition que :
 - o Le point le plus proche de l'habitation soit situé à moins de **20 mètres** de l'annexe considérée ;
 - o L'annexe dispose d'une hauteur inférieure à **5 mètres** ;
 - o L'implantation de l'annexe ne doit pas réduire l'inter distance minimale de 100 mètres existante avec toute construction ou installation agricole en activité ou ayant cessé son activité depuis moins de 2 ans.
- La construction d'un abri de jardin, pouvant être réalisé avec un autre matériau que la construction principale, est autorisée dans la limite de 9 m² d'emprise au sol par logement et à condition que :
 - o Le point le plus proche de l'habitation soit situé à moins de **20 mètres** de l'abri de jardin considéré ;
 - o La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

ARTICLE 3 / A3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Néant.



CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4 / A4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1. Règle générale

Les constructions et installations doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Le recul de la façade par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques sera au moins égal à 25 mètres par rapport aux routes départementales et 5 mètres par rapport aux autres voies.

Une implantation en recul par rapport à l'alignement inférieure à 25 mètres ou à 5 mètres, selon la catégorie de la voie, peut toutefois être admise si elle est justifiée par l'existence d'un alignement de fait sur les terrains contigus.

La construction peut alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou l'autre des constructions voisines.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles.

4.2 Dispositions particulières

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) pour lesquels aucune règle d'implantation n'a été fixée ;
- à certaines constructions ou installations pour lesquelles un recul d'au moins 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie classée à grande circulation est obligatoire ;
- à l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition ;
- à la mise aux normes des bâtiments agricoles situés dans la marge de recul.

ARTICLE 5 / A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives s'entendent comme limites de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies d'emprises publiques et les limites de fonds de terrain.

5.1 Implantations sur les limites séparatives

Aucune construction ne peut être implantée sur les limites de zones et sur les limites séparatives.

5.3 Dispositions particulières

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) ;
- à l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée dans le prolongement du bâtiment existant ;



- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition ;
- à la mise aux normes des bâtiments agricoles situés dans la marge de recul.

ARTICLE 6 / A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant.

ARTICLE 7 / A7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol pour les bâtiments annexes non accolés ne peut excéder 50 m² sur l'unité foncière.

ARTICLE 8 / A8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

8.1 Hauteur absolue

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage ou à 7 mètres à l'acrotère (cheminées et éoliennes exclues).

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère (cheminées, ouvrages techniques, superstructures et silos agricoles exclus).

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés est limitée à 5 mètres au faîtage.

8.2 Dispositions particulières

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- à l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition ;
- à la mise aux normes des bâtiments agricoles situés dans la marge de recul.

ARTICLE 9 / A9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

9.1 Clôtures



Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Leur hauteur ne peut excéder 2,00 mètres.

Les talus existants, les haies végétales d'essences locales, les murets traditionnels doivent être maintenus et entretenus.

Les éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions sont à retrouver dans les dispositions générales.

ARTICLE 10 / A10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10.1 Protection des plantations

Les éléments relatifs aux protections des plantations sont à retrouver dans les dispositions générales.

10.2 Obligation de planter

Les éléments relatifs aux obligations de planter sont à retrouver dans les dispositions générales.

ARTICLE 11 / A11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et les modes de réalisation adaptés au caractère de la zone.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 12 / A12 - VOIRIE ET ACCES

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible.

Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.)

Les éléments relatifs à l'accès et aux voiries sont à retrouver dans les dispositions générales.

ARTICLE 13 / A13 RESEAUX

13.1 EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES

Les effluents agricoles (purin, lisier, ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

Les éléments relatifs aux réseaux sont à retrouver dans les dispositions générales.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

MAIRIE

Rue Théodore Gaudiche - BP 18
35530 SERVON-SUR-VILAINE

Tél. : 02 99 00 11 85
Fax : 02 99 00 23 89

E-mail : contact@ville-servonsurvilaine.fr

www.ville-servonsurvilaine.fr



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone naturelle, équipée ou non, couvre les parties du territoire constituant des espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espace naturel. **La zone naturelle de la commune de Servon-sur-Vilaine est divisée en sous-secteurs spécifiques relatifs à la vocation des différents espaces naturels :**

- **LA ZONE N :** Cette zone correspond aux boisements et grands ensembles naturels (GEN) de la commune qui sont à valoriser et à préserver. Les vallées et abords de certains cours d'eau du territoire (la Vilaine et le ruisseau de la Loirie) ont été pris en compte dans ce zonage en suivant les courbes de niveau.
- **LE SECTEUR Np :** Le secteur Np est composé des réservoirs de biodiversité majeurs à préserver. Il s'agit des Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE), espaces identifiés à l'échelle départementale. Sur ces secteurs, seuls les aménagements légers à usage touristique sont permis.
- **LE SECTEUR NI :** Le secteur NI est à vocation sportif ou de loisirs. Ce secteur spécifique est localisé aux abords de la Vilaine, au niveau de la base de Canoë-Kayak. Les aménagements à vocation de loisirs sont permis sur ce site pour perpétuer la vocation et l'usage de la zone.
- **LE SECTEUR Nv :** Le secteur Nv correspond aux espaces de nature en ville. Sur ces sites, seuls les aménagements légers liés aux activités d'agriculture urbaines, de loisirs, ... sont autorisés. Ces espaces participent au cadre de vie de la commune.
- **LE SECTEUR Nt :** Cette zone correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) défini au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme. Elle est associée à un patrimoine bâti monumental qui présente un intérêt architectural remarquable au sein duquel l'évolution limitée ainsi que le changement de destination vers la vocation touristique sont admises.

I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N couvre les parties du territoire constituant des espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites et/ou des milieux naturels, de leur caractère d'espace naturel et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique.

Elle est constituée de quatre sous-secteurs :

- **Le secteur Np :** Composé des principaux réservoirs de biodiversité de la commune.
- **Le secteur NI :** Cette zone correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) défini au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme. Elle est constituée de sites naturels à vocation de loisirs et permet la construction limitée dans le cadre de la base de loisirs de kayak de la commune.
- **Le secteur Nv :** Constitué des espaces de nature en ville.
- **Le secteur Nt :** Cette zone correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée défini au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme. Elle est associée à un patrimoine bâti monumental qui présente un intérêt architectural remarquable au sein duquel l'évolution limitée ainsi que le changement de destination vers la vocation touristique sont admises.



DISPOSITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1 / N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

D'une manière générale, sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

En particulier sont interdits toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE 2 / N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Quel que soit le secteur, N, Np, Nl, Nt ou Nv :

- *Les occupations et utilisations du sol autorisées en N2 à condition qu'elles respectent les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations Bassin de la Vilaine Amont.*

De manière générale, les occupations et utilisations du sol (nouvelles constructions, extensions, changements de destination), lorsqu'elles sont autorisées, sont possibles uniquement dans le cas :

- *où elles maintiennent les fonctionnalités écologiques existantes ;*
- *où elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages (intégration paysagère...) ;*
- *où elles se trouvent à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles générant un périmètre sanitaire d'une exploitation.*

En zone N :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructures liés à la SNCF, sous réserve d'être situés à proximité de la voie ferrée ;
- Les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au service public ;
- Les liaisons douces et cheminements piétons ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- La construction d'unités de production d'énergie solaire, dès lors qu'elles ne remettent pas en cause l'usage agricole des emprises concernées et s'intègrent harmonieusement dans son environnement. Dans les sites d'exploitation agricole, sont autorisées toutes les sources d'énergies renouvelables en lien avec le développement économique de l'exploitation ;
- Les extensions des habitations dans une limite de **30% d'emprise au sol supplémentaire au total après extension(s) par rapport à l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, ainsi que 20m² supplémentaires, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol.**
- La construction d'un ou plusieurs annexes aux constructions à destination d'habitation dans la limite totale de **50 m² d'emprise au sol** par logement (annexes existantes incluses) à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et à condition que :
 - Le point le plus proche de l'habitation soit situé à moins de **20 mètres** de l'annexe considérée ;
 - L'annexe dispose d'une hauteur inférieure à **5 mètres** ;



- L'implantation de l'annexe ne doit pas réduire l'inter distance minimale de 100 mètres existantes avec toute construction ou installation agricole en activité ou ayant cessé son activité depuis moins de 2 ans.
- La construction d'un abri de jardin, pouvant être réalisé avec un autre matériau que la construction principale, est autorisée dans la limite de 9 m² d'emprise au sol par logement et à condition que :
 - Le point le plus proche de l'habitation soit situé à moins de **20 mètres** de l'abri de jardin considéré ;
 - La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.
- Les changements de destination de bâtiments agricoles repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme en vue de créer une habitation est soumise aux conditions cumulatives suivantes :
 - Le changement de destination devra s'effectuer dans le volume existant sans extension ultérieure ;
 - le bâtiment d'origine doit être en bon état et non en ruine (posséder au moins $\frac{3}{4}$ des murs porteurs existants) ;
 - le bâtiment doit disposer d'une structure traditionnelle en pierre ou en terre ;
 - la construction d'origine présente une emprise au sol minimale de 50 m² lorsqu'il s'agit de réaliser un nouveau logement ;
 - la construction est implantée à une distance d'au moins 100 m par rapport aux bâtiments et installations agricoles existantes (hormis les gîtes ou chambres d'hôtes) ;
 - l'assainissement non collectif est réalisable, à défaut de possibilité de raccordement au réseau collectif ;
 - dans tous les cas, le changement de destination (PC ou DP) ne pourra être admis qu'après avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages (CDNPS).

En secteur Np :

- Les travaux d'aménagement légers destinés à l'accueil touristique (bancs, kiosques, tables de pique-nique...), à la création de liaisons douces ou à l'aménagement de stationnements légers n'entravant pas l'écoulement des eaux.

En secteur NI :

- La restauration du bâti existant dans le respect de l'emprise au sol initiale pour la réalisation d'une construction à vocation sportive et de loisirs ;
- Les constructions et installations nouvelles directement liées aux activités nécessitant impérativement la proximité immédiate du cours d'eau relatives à la base de loisirs de kayak. Ces nouvelles constructions devront respecter une emprise au sol maximale de 60m² ;
- La création de terrains de loisirs (hors hébergement), ainsi que les sanitaires et les vestiaires qui leur sont nécessaires

En secteur Nv :

- Les aménagements légers liés aux activités sportives, jardins partagés, espaces communs d'agrément... sont autorisés.

En secteur Nt :

Les installations, les travaux d'aménagement ainsi que les extensions ne doivent pas remettre en cause la qualité architecturale du bâtiment ainsi que les zones humides présentes sur le site.

- Les installations, les travaux d'aménagement et de réfection ne doivent pas compromettre la qualité du cadre naturel et bâti dans lequel ils s'insèrent ;
- La réfection, l'aménagement et l'extension éventuelle d'un bâtiment existant dans le cadre d'un changement de destination en vue de créer une activité liée au tourisme, aux activités culturelles (ex : gîte rural, table d'hôtes, équipements de sports et de loisirs, salle de réception,...) ou un logement de fonction lié aux activités culturelles et de tourisme ; sous réserve de garantir le maintien du caractère paysager et



patrimonial des sites considérés et d'être implantées dans le respect de la composition monumentale formée par le bâti et les espaces extérieurs (parc, cour, ...) ;

- Les travaux de remise en état des bâtiments existants, sans changement de destination.

ARTICLE 3 / N3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Néant.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4 / N4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1. Règle générale

En zone N :

Les constructions et installations doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Le recul de la façade par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques sera au moins égal à 25 mètres par rapport aux routes départementales et 5 mètres par rapport aux autres voies.

Une implantation en recul par rapport à l'alignement inférieure à 5 mètres ou à 25 mètres, selon la catégorie de la voie, peut toutefois être admise si elle est justifiée par l'existence d'un alignement de fait sur les terrains contigus. La construction peut alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou l'autre des constructions voisines.

Une marge de recul par rapport aux berges des cours d'eau et plans d'eau (non navigables ni flottables) est portée à 35 mètres pour les bâtiments et installations d'élevage.

4.2 Dispositions particulières

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) pour lesquels aucune règle d'implantation n'a été fixée ;
- à certaines constructions ou installations pour lesquelles un recul d'au moins 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie classée à grande circulation est obligatoire ;
- à l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition ;
- à la mise aux normes des bâtiments agricoles situés dans la marge de recul.

ARTICLE 5 / N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives s'entendent comme limites de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies d'emprises publiques et les limites de fonds de terrain.



5.1 Implantations sur les limites séparatives

En zones N, Np, Nv, Nt et NI :

Aucune construction ne peut être implantée sur les limites de zones et sur les limites séparatives.

5.2 Implantations avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites de zones et des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment ou d'une installation ne peut être inférieure à 3 mètres, sauf en limite de zone à vocation d'habitat (U et AU) où cette distance d'éloignement est portée à 10 mètres.

5.3 Dispositions particulières

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) ;
- à l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée dans le prolongement du bâtiment existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition ;
- à la mise aux normes des bâtiments agricoles situés dans la marge de recul.

ARTICLE 6 / N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant.

ARTICLE 7 / N7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone N :

L'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation liées à une exploitation agricole ne peut excéder 150 m² sur l'unité foncière.

En secteur NI :

L'emprise au sol pour les nouvelles constructions liées à la vocation de la zone ne peut excéder une emprise au sol maximale de 60 m² de l'unité foncière.

En secteur Nt :

L'emprise au sol est limitée à 40% de l'unité foncière.

ARTICLE 8 / N8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

8.1 Hauteur absolue

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés est limitée à 5 mètres au faîtage.



En zone N et secteur Np :

La hauteur des constructions à usage d'habitation liées à une exploitation agricole est limitée à 9 mètres au faîtage ou à 7 m à l'acrotère (cheminées et éoliennes exclues).

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère (cheminées, ouvrages techniques, superstructures et silos agricoles exclus).

En secteurs NI et Nv :

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère (cheminées et éoliennes exclus).

En secteur Nt :

La hauteur des constructions projetées doit respecter l'harmonie générale du site et permettre d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti.

8.2 Dispositions particulières

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes,...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- à l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone, dans un délai de 10 ans qui suit la destruction ou la démolition ;
- à la mise aux normes des bâtiments agricoles situés dans la marge de recul.

ARTICLE 9 / N9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

9.1 Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec la construction principale.

La hauteur des clôtures sur rue et sur limites séparatives ne peut excéder 2,00 mètres.

Les talus existants, les haies végétales d'essences locales, les murets traditionnels doivent être maintenus et entretenus.

Les clôtures doivent permettre le passage de la faune, le plus que possible.

Les clôtures sur limite séparative en bordure de zones A et AU doivent obligatoirement être doublées d'une haie arbustive.

En bordure de la RN 157, les clôtures devront obligatoirement être doublées d'une haie arbustive.

Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (5 mètres maximum) sont autorisés.

Les clôtures peuvent être supprimées chaque fois que les problèmes de gardiennage et de surveillance sont résolus, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.



Les clôtures doivent être traitées avec simplicité en harmonie avec le paysage.

Sont interdits l'emploi d'éléments en ciment moulé (plaques, poteaux, lisses de béton), les formes et les structures compliquées.

9.2 Toitures

En zone Np : les matériaux de couverture utilisés pour les bâtiments agricoles sont de teinte sombre.

9.3 Aspects extérieurs

En zone Np : les constructions nouvelles devront prendre en compte l'environnement préexistant. Une sobriété en termes de volumes et de teintes sera demandée.

En zone Ni : l'emploi de matériaux bio-sourcés est à privilégier. Les façades devront permettre la bonne insertion du bâtiment au sein de son environnement, des matériaux d'aspect naturel seront à privilégier.

En zone Nt : les éléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme figurent aux documents graphiques du règlement avec une légende spécifique. Les travaux de restauration, d'extension et d'aménagement (dans le cas de changement de destination ou non) doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle, de la préservation des caractéristiques historiques et esthétiques des dits bâtiments. Chaque bâtiment est précisément localisé en annexe du présent règlement assorti de recommandations, et le cas échéant de prescriptions, architecturales.

9.4 Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux ou des panneaux de bois.

Les aires de stockage doivent être positionnées en partie arrière du terrain et sont organisées et équipées de manière à éviter que les produits ou matériels stockés soient visibles de la voie publique

Les éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions sont à retrouver dans les dispositions générales.

ARTICLE 10 / N10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10.1 Protection des plantations

Les éléments relatifs aux protections des plantations sont à retrouver dans les dispositions générales.

10.2 Obligation de planter

Les éléments relatifs aux obligations de planter sont à retrouver dans les dispositions générales.

ARTICLE 11 / N11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et les modes de réalisation adaptés au caractère de la zone.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.



ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 12 / N12 - VOIRIE ET ACCES

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarits de voies que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Les éléments relatifs à l'accès et aux voiries sont à retrouver dans les dispositions générales.

ARTICLE 13 / N13 RESEAUX

Les éléments relatifs aux réseaux sont à retrouver dans les dispositions générales.



ANNEXES

PALETTE VEGETALE CARACTERISTIQUE DE SERVON-SUR-VILAINE

LISTE 1 : à utiliser sur l'ensemble du territoire (zone agricole et zone urbanisée)

LISTE 2 : à utiliser en zone urbanisée uniquement

LISTE 3 : liste de la Chambre d'Agriculture pour la plantation des haies bocagères (végétaux subventionnés)

3a : à utiliser sur l'ensemble du territoire (zone agricole et zone urbanisée)

3b : à utiliser en zone urbanisée uniquement

LISTE 4 : à utiliser sur l'ensemble du territoire (zone naturelle et zone urbanisée)

LISTE 5 : à utiliser à Pasdavy uniquement

A . LISTE 1 – VEGETAUX INDIGENES :

Ces végétaux sont ceux qui poussent spontanément sur le territoire communal.

Ainsi, ils constituent le patrimoine végétal caractéristique de Servon-sur-Vilaine et la base de sa palette végétale.

Ces végétaux conviennent également en zone urbanisée, notamment pour une haie en limite séparative avec l'espace naturel, pour marquer la transition espace urbanisé/espace naturel.

1 . ARBRES :

- . aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- . aulne blanc (*Alnus incana*)
- . aulne à feuilles en coeur (*Alnus cordata*)
- . cerisier (*Prunus cerasifera*)
- . charme commun (*Carpinus betulus*) : arbre isolé ou arbre secondaire des haies bocagères, à traiter en taillis
- . châtaigner (*Castanea sativa*) : arbre isolé ou bosquets, ou arbre de haut jet principal pour haie bocagère
- . chêne pédonculé (*Quercus robur*) : arbre isolé et arbre de haut-jet principal pour haie bocagère
- . chêne des marais (*Quercus palustris*)
- . frêne (*Fraxinus excelsior*)
- . hêtre (*Fagus sylvatica*)
- . merisiers (*Prunus avium*)
- . néflier commun (*Mespilus germanica*)
- . orme champêtre (*Ulmus campestris*) (attention : pour les plantations nouvelles, utiliser la variété résistante à la graphiose : *Ulmus RESISTA*)
- . peuplier tremble (*Populus tremula*) : arbre secondaire des haies bocagères, à traiter en taillis
- . pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- . saules (*Salix*, diverses variétés)

2 . GRANDS ARBUSTES POUR HAIE CHAMPETRE HAUTE (PLUS D'1,5 M) :



- . aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*) : attention : pour les plantations nouvelles, utiliser les variétés résistantes au feu bactérien
- . coudrier (*Corylus avellana*)
- . érable champêtre (*Acer campestre*) : arbre secondaire des haies bocagères, à traiter en taillis
- . noisetier à fruits (*Corylus maxima*) : arbre secondaire des haies bocagères, à traiter en taillis
- . osier (*Sparganium erectum*)
- . prunellier (*Prunus spinosa*)
- . saule marsault (*Salix caprea*)
- . saule cendré (*Salix atrocinerea*)
- . saule (*Salix fragilis*)
- . sureau noir (*Sambucus nigra*)
- . viorne obier (*Viburnum opulus*)

Persistant :

- . laurier tin (*Viburnum tinus*)

3 . PETITS ARBUSTES POUR HAIE CHAMPETRE BASSE (MOINS D'1,5 M) :

- . cornouiller (*Cornus sanguinea*)
- . églantier (*Rosa canina*)
- . fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- . rosier sauvage (*Rosa arvensis*)

Persistant :

- . ajoncs (*Ulex europaeus*)

B . LISTE 2 – VEGETAUX POUR ZONE URBANISEE (HORS HAIE BOCAGERE) :

Ces végétaux viennent compléter la palette végétale indigène en zone urbanisée (bourg, et lotissements) et dans les hameaux uniquement aux abords des bâtiments.

Ces végétaux ne conviennent pas pour une haie en limite séparative avec l'espace naturel.

1 . ARBRES A PLANTER EN ISOLE OU EN ALIGNEMENT :

- . aulne blanc (*Alnus incana*)
- . charme (*Carpinus betulus*)
- . chênes (*Quercus*, diverses espèces)
- . érable champêtre (*Acer campestre*)
- . merisier (*Prunus avium*)
- . pommier à fleurs (diverses espèces)
- . poirier à fleurs (diverses espèces)
- . orme « Resista » (variété résistante à la graphiose)



- . saule blanc (*Salix alba*)
- . tilleuls (*Tilia*, diverses espèces)

2 . ARBRES A PLANTER EN BOSQUETS :

- . alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
- . charme (*Carpinus betulus*)
- . cormier (*Sorbus domestica*)
- . érable champêtre (*Acer campestre*)
- . sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*)

3 . GRANDS ARBUSTES POUR HAIE LIBRE HAUTE (1,5M ET PLUS) :

- . aubépine épineuse (*Crataegus oxyacantha*) : attention : pour les plantations nouvelles, utiliser les variétés résistantes au feu bactérien
- . chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- . chêne blanc (*Quercus alba*)
- . hibiscus (*Hibiscus*, diverses variétés)
- . houx (*Ilex aquifolium*)
- . lilas (*Syringa*)
- . saule marsault (*Salix caprea*)
- . seringat (*Philadelphus*)

Persistants :

- . chêne vert (*Quercus ilex*)
- . oranger du Mexique (*Choysia ternata*)
- . osmanthe (*Osmanthus hétérophyllus*)
- . troène (*Ligustrum*, variétés persistantes)

4 . PETITS ARBUSTES POUR HAIE LIBRE BASSE (MOINS D'1,5M) :

- . abelia (*Abelia floribunda*)
- . amélanchier (*Amélanchier ovalis*)
- . cassis (*Ribes nigra*, diverses variétés)
- . céanothe (*Ceanothus*)
- . chêne de banister (*Quercus ilicifolia*)
- . coronille (*Coronilla emerus*)
- . églantier (*Rosa canina*)
- . forsythia (*Forsythia*, diverses variétés)
- . fragon (*Ruscus aculeatus*)
- . fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)



- . groseiller à fleurs (*Ribes floribunda*)
- . groseiller à fruits (*Ribes sanguineum*, diverses variétés)
- . hortensia (*Hydrangea*)
- . spirées (*Spirea arguta*, *Spirea van houttei*)

C . LISTE 3 – VEGETAUX POUR LA REPLANTATION DE HAIES BOCAGERES :

Une documentation à ce sujet est disponible auprès de la Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine dans le cadre du programme départemental d'aide à la replantation des bocages, avec une liste des végétaux subventionnés.

Les listes 1bis-a et 1bis-b ci-dessous sont extraites de la liste des végétaux subventionnés.

Cependant, en dehors de cette liste, les végétaux de la liste 1 restent valables pour la création de haies bocagères.

Principe général de plantation : 3 étages de végétation

- . arbre de haut-jet principal : chêne ou châtaigner
- . arbre secondaire, traité en taillis : charme, noisetier, frêne... à choisir dans la liste des arbres ci-dessous
- . arbustes hauts : à choisir dans la liste des arbustes ci-dessous

1 . LISTE 3A : VEGETAUX POUR UNE HAIE BOCAGERE AUX ABORDS DES HABITATIONS UNIQUEMENT (EN RAISON DE LEUR CARACTERE NON INDIGENE) :

a . Arbres :

- . alisier blanc (*Sorbus alba*)
- . alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
- . bouleau pubescent (*Betula pubescens*)
- . bouleau verruqueux (*Betula verrucosa*)
- . chêne chevelu (*Quercus cerris*)
- . chêne rouge borealis (*Quercus rubra Borealis*)
- . cormier (*Sorbus domestica*)
- . érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- . néflier greffé (*Mespilus greffé*)
- . noyer commun (*Juglans regia*)
- . noyer noir (*Juglans nigra*)
- . peuplier beaupré (*Populus* « Beaupré »)
- . peuplier blanc de Hollande (*Populus alba*)
- . peuplier boleare (*Populus* « Boleare »)
- . peuplier dorskamp (*Populus* « Dorskamp »)
- . peuplier flevo (*Populus* « Flevo »)
- . peuplier fritzi pauley (*Populus* « Fritzi pauley »)
- . peuplier hunnegem (*Populus* « Hunnegern »)
- . peuplier L 214 (*Populus* L 214)



- . peuplier robuste (Populus « Robusta »)
- . peuplier trichobel (Populus « Trichobel »)
- . peuplier unal (Populus « Unal »)
- . prunier Myrobolan (Prunus « Myrobolan »)
- . sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)
- . tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)

b . Arbustes :

- . amélanchier (Amelanchier)
 - . argousier (Hippophae rhamnoides)*
 - . baguenaudier (Colutea)
 - . framboisier (Rubus idaeus)
 - . genêt à balais (Cytisus scoparius)
 - . groseiller commun (ribes rubrum)
 - . houx (Ilex)
 - . if (Taxus)
 - . laurier du portugal (Prunus lusitanica)
 - . lilas commun (Sringa vulgaris)
 - . olearia (Olearia)*
 - . pourpier de mer* (Atriplex halimus)
 - . tamaris (Tamarix)
 - . troëne commun (Ligustrum vulgare)
- (* végétaux à protéger du froid)

2 . LISTE 3B : VEGETAUX POUR HAIE BOCAGERE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COM-MUNAL Y COMPRIS AUX ABORDS DES HABITATIONS :

a . Arbres :

- . aulne cordé (Alnus cordata)
- . aulne glutineux (Alnus glutinosa)
- . bourdaine (Frangula alnus)
- . cerisier Ste-Lucie (Prunus Mahaleb)
- . cerisier tardif (Prunus serotina)
- . charme commun (Carpinus betulus)
- . châtaigner (Castanea sativa)
- . chêne des marais (Quercus palustris)
- . chêne pédonculé (Quercus robur)
- . chêne rouvre (Quercus robur)



- . chêne vert (*Quercus ilex*)
- . érable champêtre (*Acer campestre*)
- . frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- . hêtre (*Fagus sylvatica*)
- . merisier (*Prunus avium*)
- . néflier commun (*Mespilus germanica*)
- . peuplier tremble (*Populus tremula*)
- . pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- . saule blanc (*Salix alba*)
- . saule marsault (*Salix caprea*)

b . Arbustes :

- . cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- . fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- . laurier tin (*Viburnum tinus*)
- . noisetier à fruits (*Corylus maxima*)
- . noisetier sauvage (*Corylus avellana*)
- . osier commun (*Sparganium erectum*)
- . prunellier (*Prunus spinosa*)
- . sureau noir (*Sambucus nigra*)
- . viorne obier (*Viburnum opulus*)

D . LISTE 4 – ARBRES FRUITIERS :

Toutes les espèces et variétés peuvent convenir, à condition qu'elles soient adaptées au sol et au climat de Servon-sur-Vilaine.

La plantation de pommiers et de cerisiers est cependant recommandée car ce sont les fruitiers historiquement les plus répandus dans la commune et dans l'ensemble des communes environnantes.

Ces fruitiers conviennent à la création de vergers mais peuvent également être plantés en isolé, en alignement ou sous forme palissée le long des clôtures.

On évitera cependant la plantation de fruitiers le long des voies de circulation, à cause des problèmes de sécurité générés par les fruits murs tombés.

E . LISTE 5 – VEGETAUX POUR REMPLACEMENTS A PASDAVY :

Ces végétaux sont ceux qui ont été repérés par la Communauté de communes, à Pasdavy (Sud-Est de la commune de Servon-sur-Vilaine).

Ce site étant particulièrement remarquable du point de vue écologique et paysager, les végétaux plantés en remplacement des haies bocagères existantes seront exclusivement issus de cette liste.



1 . Arbres :

- . aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- . aulne blanc (*Alnus incana*)
- . aulne à feuilles en coeur (*Alnus cordata*)
- . charme commun (*Carpinus betulus*) : arbre isolé ou arbre secondaire des haies bocagères, à traiter en taillis
- . châtaigner (*Castanea sativa*) : arbre isolé et bosquets
- . chêne pédonculé (*Quercus robur*) : arbre isolé et arbre de haut-jet principal pour haie bocagère
- . chêne des marais (*Quercus palustris*)
- . frêne (*Fraxinus excelsior*)
- . hêtre (*Fagus sylvatica*)
- . néflier commun (*Mespilus germanica*)
- . cerisier à grappes (*Prunus padus*)
- . pommier (*Malus communis*)
- . saules (*Salix fragilis*, *Salix viminalis*)

2 . Arbustes :

- . alaterne (*Rhamnus alaternus*) *
 - . aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*) : attention : pour les plantations nouvelles, utiliser les variétés résistantes au feu bactérien
 - . cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
 - . coudrier (*Corylus avellana*)
 - . eleagnus (*Eleagnus ebeingeii*)
 - . érable champêtre (*Acer campestre*) : arbre secondaire des haies bocagères, à traiter en taillis
 - . fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
 - . laurier tin (*Viburnum tinus*)
 - . saule (*Salix fragilis*, *Salix viminalis*)
 - . sureau noir (*Sambucus nigra*)
 - . viorne obier (*Viburnum opulus*)
 - . viorne cotonneuse (*Viburnum lantana*)
- (* végétaux à protéger du froid)