

## **ZONE US**

*La zone US est une zone accueillant des équipements de service, publics ou privés équipements scolaires, sportifs, de loisirs...*

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

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

##### **1.1- Dans les marges de reculement :**

Sans objet

##### **1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet

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

- Les constructions ou installations sans rapport avec la vocation de la zone et qui ne sont pas visés à l'article US2.
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les affouillements et exhaussement de sols quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains, de régulation des eaux pluviales ou s'ils sont indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),

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

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

### 2.1- Dans les marges de reculement :

Sans objet

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

Sans objet

### 2.3- Sur l'ensemble de la zone :

- les constructions et installations, équipements et aménagements nécessaires au fonctionnement des bâtiments publics, des activités sportives, de loisirs, culturelles, éducatives, associatives...
- la réhabilitation des constructions existantes, ainsi que les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés, à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion de ces espaces.
- l'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.
- les aires de jeux et sports ouvertes au public.
- les aires de stationnement, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux installations admises dans la zone.
- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- la reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE US 3 - ACCES ET VOIRIE.

#### 3.1 - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.
- L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**3.2 - Voirie**

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

**ARTICLE US 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 - Eau potable :**

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

**4.2 - Assainissement :****4.2.1 - Eaux usées :**

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée sur la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.
- Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

**4.2.2 - Eaux pluviales :**

- Tout aménagement sur le lot devra veiller à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.
- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).
- Il est interdit de combler ou de buser les fossés existants.
- Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas du prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

**4.3 - Réseaux divers :**

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

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

**ARTICLE US 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

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

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

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

**ARTICLE US 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.****6.1- Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :**

Sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé :

- l'implantation des constructions se fera:

- soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée
- soit en retrait de **3.00 m minimum** de l'alignement

**6.2- Voies piétonnes et autre emprises**

Sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé :

- l'implantation des constructions se fera:

- soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public
- soit en retrait de **3.00 m minimum** de l'alignement

**6.3 - Règles alternatives**

- Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement spécifique, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles d'implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas, la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

**6.4- Réseaux divers**

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

**6.5- Réseaux d'énergie électrique****Lignes existantes –**

- Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.
- Les projets de constructions, surélévations ou modifications à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension  $\geq 63\text{KV}$ ), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF-RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

**6.6. Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

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

**6.7. Câble des télécommunications**

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

**ARTICLE US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1 - Par rapport aux limites séparatives:****- l'implantation des constructions se fera:**

- **soit à l'alignement** (en totalité ou pour partie) des limites séparatives
- **soit en retrait** : les parties de bâtiments qui ne jouxtent pas l'une ou l'autre de ces limites séparatives devront respecter un recul minimum de **3.00 m.**

Dans tous les cas, un recul suffisant doit être prévu afin de permettre l'entretien des haies ou boisements se trouvant sur ou proche de la limite latérale/séparative.

**7.2 - Implantations différentes :**

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

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas, la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

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

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

**ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE US 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Lorsque la construction présente un toit à double pan:
  - La hauteur maximale de la construction et de leurs extensions mesurée à l'égout du toit ne pourra excéder **9.00 m**
- Lorsque la construction présente une toiture terrasse ou végétale :
  - La hauteur mesurée à l'acrotère ne pourra excéder **8.00m**.
- Dans tous les autres cas (toiture courbe ou autre ...)
  - La hauteur maximale de la construction ne pourra excéder **9.00m**
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics, les établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

**ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES****Intégration du bâti :**

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
- Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- En cas de construction sur sous-sol semi-enterré, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 0.80m.
- Les constructions devront revêtir 30% de matériaux revêtant l'aspect du bois ou de la pierre, hors huisseries et systèmes d'occultation extérieure, notamment sur les façades où la co-visibilité est présente afin de favoriser une bonne insertion du bâti dans l'environnement.
- Les constructions utilisant le bois ou composées d'un bardage en bois, ou tout **autre matériau renouvelable permettant d'éviter l'émission des gaz à effet de serre** sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec l'aspect général du paysage.

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

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.  
Les aires de stationnement doivent être insérées dans leur environnement.

Les revêtements de type bitumineux ne sont pas souhaités. Ils seront de préférence en matériaux poreux et/ou perméables (exemple : dalles engazonnées, stabilisé, gravillonnage...)

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

Un arbre de haut jet devra être planté pour quatre places de stationnement. Les aires de stationnement seront entourées de haies vives afin d'en améliorer l'intégration.

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

### **ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les haies seront réalisées avec des essences locales, les haies vives étant composées d'au moins 3 essences.

Les aires de stockage, de collecte des déchets et les installations techniques seront entourées d'écrans végétaux.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.  
Il sera exigé un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnements.

Une superficie minimale de 10 % d'espaces verts devra être prévue par rapport à la surface de la parcelle.

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

Les éléments identifiés du paysage figurant sur le plan, en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, sont soumis au régime d'autorisation au titre des installations et travaux divers. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

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

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

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

-----