

→ COMMUNE DE LA CHAPELLE DE BRAIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

5



Règlement

→ Dossier d'approbation

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
PLU approuvé le 08 décembre 2006			
Révision n°1	12 décembre 2014	29 avril 2016	03 mars 2017



Sommaire

I REFERENCES REGLEMENTAIRES	8
1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	8
2 PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	8
4 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	9
4.1 Les zones urbaines dites « zones U »	9
4.2 Les zones à urbaniser dites « zones AU »	9
4.3 Les zones agricoles dites « zones A »	9
4.4 Les zones naturelles et forestières dites « zones N »	10
5 ADAPTATIONS MINEURES	10
6 DEROGATIONS	10
7 DEFINITIONS	11
7.1 Hauteur maximale	11
7.2 Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)	11
9 OUVRAGES SPECIFIQUES	12
10 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	13
11 ESPACES BOISES	13
12 DISPOSITIONS SPECIFIQUES	13
13 CLOTURES	14
14 PERMIS DE DEMOLIR	14
15 RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT	14
16 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	14
17 ZONES HUMIDES	14
17 Lignes électriques	15
II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
1 ZONE UC	16
ARTICLE UC 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES	16
ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	17
ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE	17
3.1 Accès	17
3.2 Voirie	17
ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	18
4.1 Eau potable	18
4.2 Eaux usées	18
4.3 Eaux pluviales	18
4.4 Autres réseaux	18
ARTICLE UC SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	18
ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	19
ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	19
ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	20
ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL	20
ARTICLE UC 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	20
ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	20
11.1 Généralités applicables à la zone	20
11.2 Restauration d'habitation et changement de destination à usage d'habitation et de commerces	21
11.3 Constructions nouvelles à usage d'habitation	21
11.4 Vérandas	22
11.5 Les abris de jardin	22
11.6 Les clôtures	22
11.7 Eléments d'intérêt patrimonial ou architectural	22
11.8 Espèces végétales conseillées / déconseillées	22

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT	24
ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES	25
ARTICLE UC 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	25
ARTICLE UC 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	25
2 ZONE UE	26
ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	26
ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	26
ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE	27
3.1 Accès	27
3.2 Voirie	27
ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	27
4.1 Eau potable	27
4.2 Eaux usées	27
4.3 Eaux pluviales	28
4.4 Autres réseaux	28
ARTICLE UE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	28
ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	28
ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	29
ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	29
ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL	29
ARTICLE UE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	30
ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	30
11.1 Généralités applicables à la zone	30
11.2 Restauration d'habitation et changement de destination à usage d'habitation et de commerces	30
11.3 Constructions nouvelles à usage d'habitations	31
11.4 Vérandas	31
11.5 Les abris de jardin	32
11.5 Les clôtures	32
11.6 Eléments d'intérêt patrimonial ou architectural	32
11.7 Espèces végétales conseillées / déconseillées	32
ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT	34
ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES	35
ARTICLE UE 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	35
ARTICLE UE 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	35
3 ZONE UA	36
ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	36
ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	36
ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE	37
3.1 Accès	37
3.2 Voirie	37
ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	37
4.1 Eau potable	37
4.2 Eaux usées	37
4.3 Eaux pluviales	38
4.4 Autres réseaux	38
ARTICLE UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	38

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	38
ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	38
ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	39
ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL	39
ARTICLE UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	39
ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	39
11.1 Généralités	39
11.2 Espèces végétales conseillées / déconseillées	39
ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT	41
ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES	41
ARTICLE UA 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	42
ARTICLE UA 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	42
4 ZONE Uh	43
ARTICLE Uh 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	43
ARTICLE Uh 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	43
ARTICLE Uh 3 ACCES ET VOIRIE	44
3.1 Accès	44
3.2 Voirie	44
ARTICLE Uh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	44
4.1 Eau potable	44
4.2 Eaux usées	44
4.3 Eaux pluviales	45
4.4 Autres réseaux	45
ARTICLE Uh 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	45
ARTICLE Uh 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	45
ARTICLE Uh 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	46
ARTICLE Uh 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	46
ARTICLE Uh 9 EMPRISE AU SOL	46
ARTICLE Uh 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	46
ARTICLE Uh 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	47
11.1 Généralités applicables à la zone	47
11.2 Restauration d'habitation et changement de destination à usage d'habitation	47
11.3 Constructions nouvelles à usage d'habitation	47
11.4 Vérandas	48
11.5 Les abris de jardins	48
11.6 Les clôtures	48
11.7 Eléments d'intérêt patrimonial ou architectural	48
11.8 Espèces végétales conseillées / déconseillées	49
ARTICLE Uh 12 STATIONNEMENT	50
ARTICLE Uh 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES	51
ARTICLE Uh 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	51
ARTICLE Uh 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	51
5 ZONE Uℓ	52
ARTICLE Uℓ 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	52

ARTICLE U/ 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	52
ARTICLE U/ 3 ACCES ET VOIRIE	53
3.1 Accès	53
3.2 Voirie	53
ARTICLE U/ 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	53
4.1 Eau potable	53
4.2 Eaux usées	53
4.3 Eaux pluviales	53
4.4 Autres réseaux	54
ARTICLE U/ 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	54
ARTICLE U/ 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	54
ARTICLE U/ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	55
ARTICLE U/ 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	55
ARTICLE U/ 9 EMPRISE AU SOL	55
ARTICLE U/ 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	55
ARTICLE U/ 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	55
ARTICLE U/ 12 STATIONNEMENT	55
ARTICLE U/ 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES	55
ARTICLE U/ 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	56
ARTICLE U/ 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	56
III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	57
1 ZONE 1 AUE	57
ARTICLE 1 AUE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	57
ARTICLE 1 AUE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	57
ARTICLE 1 AUE 3 ACCES ET VOIRIE	58
3.1 Accès	58
3.2 Voirie	58
ARTICLE 1 AUE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	58
4.1 Eau potable	58
4.2 Eaux usées	58
4.3 Eaux pluviales	59
4.4 Autres réseaux	59
ARTICLE 1 AUE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	59
ARTICLE 1 AUE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	59
ARTICLE 1 AUE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	60
ARTICLE 1 AUE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	60
ARTICLE 1 AUE 9 EMPRISE AU SOL	60
ARTICLE 1 AUE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	61
ARTICLE 1 AUE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	61
11.1 Généralités applicables à la zone	61
11.2 Restauration d'habitation et changement de destination à usage d'habitation	61
11.3 Constructions nouvelles à usage d'habitation	62
11.4 Vérandas	62
11.5 Les abris de jardin	63
11.6 Les clôtures	63
11.7 Espèces végétales conseillées / déconseillées	63
ARTICLE 1 AUE 12 STATIONNEMENT	64

ARTICLE 1 AUE 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES	65
ARTICLE 1 AUE 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	65
ARTICLE 1 AUE 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	65
ARTICLE 2 AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	66
ARTICLE 2 AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES	66
ARTICLES 2 AU 3 à 15	66
IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	67
1 ZONE A	67
ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	67
Zones humides présentes en zone A	68
Cours d'eau présents en zone A	68
ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	68
2.1 CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, AQUACOLE, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	68
2.1 Les installations et constructions agricoles :	68
2.1.1 Création d'un nouveau siège agricole	68
2.1.2 Nouvelles installations et constructions agricoles	68
2.1.3 Extension des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants	68
2.1.4 Création de logements de fonction	69
2.1.5 Le local de gardiennage	69
2.1.6 Diversification de l'activité agricole	69
2.2 Autres constructions autorisées	70
2.3 AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	70
2.3.1 Restauration, reconstruction	70
2.3.2 Changement de destination	70
2.3.3 Extension des constructions existantes à usage habitation	71
2.3.4 Bâtiments annexes aux habitations	71
2.3.5 Constructions autorisées en zone Ai	71
ARTICLE A 3 VOIRIE ET ACCES	71
3.1 Voirie	71
3.2 Accès	72
ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	72
4.1 Eau potable	72
4.2 Electricité et téléphone	72
4.3 Eaux usées	72
4.4 Eaux pluviales	73
ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	73
ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	73
6.1 Implantation par rapport aux routes départementales	73
6.2 Implantation par rapport aux autres voies	74
6.3 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus	74
ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	74
ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	74
ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	74
9.1 Les constructions à usage agricole	74
9.2 Les autres constructions admises en zone A	75

9.3 Les constructions admises en zone Ai	75
ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	75
ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE	76
11.1 Aspect général	76
11.2 Eléments de paysage	76
11.3 Clôtures	76
11.4 Eléments d'intérêt patrimonial ou architectural	76
11.5 Espèces végétales conseillées / déconseillées	76
ARTICLE A 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	78
ARTICLE A 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	78
ARTICLE A 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	78
ARTICLE A 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	78
V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	79
1 ZONE Np	79
ARTICLE Np 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	79
Zones humides présentes en zone N	80
Cours d'eau présents en zone N	80
ARTICLE Np 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	80
2.1 CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES AUX ACTIVITES AUTORISEES DE LA ZONE AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	80
2.2 AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	81
2.2.1 Restauration, reconstruction.....	81
2.2.2 Changement de destination.....	81
2.2.3 Extension des bâtiments d'habitation existants	81
2.2.4 Annexes aux bâtiments d'habitation existants	81
ARTICLE Np 3 VOIRIE ET ACCES	82
ARTICLE Np 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	82
4.1 Eau potable	82
4.2 Electricité et téléphone	82
4.3 Eaux usées	82
4.4 Eaux pluviales	83
ARTICLE Np 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	83
ARTICLE Np 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	83
6.1 Implantation par rapport aux routes départementales	83
6.2 Implantation par rapport aux autres voies	83
6.3 Règles alternatives aux dispositions ci dessus	83
ARTICLE Np 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	84
ARTICLE Np 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	84
ARTICLE Np 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	84
ARTICLE Np 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	84
ARTICLE Np 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	85
11.1 Aspect général	85
11.2 Clôtures	85
11.3 Eléments de paysage	85
11.4 Eléments d'intérêt patrimonial ou architectural	85
11.5 Espèces végétales conseillées / déconseillées	85

ARTICLE Np 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	87
ARTICLE Np 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	87
ARTICLE Np 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	87
ARTICLE Np 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	87
2 ZONE Nl	88
ARTICLE Nl 1-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	88
ARTICLE Nl 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	88
2.1 Les nouvelles constructions	88
ARTICLE Nl 3 VOIRIE ET ACCES	89
ARTICLE Nl 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	89
4.1 Eau potable	89
4.2 Electricité, téléphone	89
4.3 Eaux usées	90
4.4 Eaux pluviales	90
ARTICLE Nl 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	90
ARTICLE Nl 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	90
ARTICLE Nl 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	90
ARTICLE Nl 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	90
ARTICLE Nl 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	91
ARTICLE Nl 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	91
ARTICLE Nl 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	91
ARTICLE Nl 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	91
ARTICLE Nl 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	91
ARTICLE Nl 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	91
ARTICLE Nl 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	91
ARTICLE Nl 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	92
ANNEXE N° 1 REGLES RELATIVES A L'ASPECT ARCHITECTURAL	93
ANNEXE N° 2 REGLES DE RECIPROCITE ARTICLE L.111-3 DU CODE RURAL	95
ANNEXE N° 3 PERIMETRE DE CAPTAGE D'EAU POTABLE	96

I REFERENCES REGLEMENTAIRES

1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de La Chapelle de Brain.

2 PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.

b) Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,

- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,

- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,

- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

- les dispositions de la loi Grenelle du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,

- les dispositions de la Loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 et ses décrets d'application

- les dispositions de la Loi LAAF n°2014-1170 du 13 octobre 2014 et ses décrets d'application

- les dispositions des articles L142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,

- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,

- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1.12.2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,

- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-après, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître.

Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- des secteurs identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,

4 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

4.1 Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

4.2 Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles,
- Les zones 2 AU nécessitant au moins une modification du PLU pour être constructibles.

4.3 Les zones agricoles dites « zones A »

« Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ; 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la Chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents d'EPCI, du Conseil Général et du Préfet, est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

4.4 Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° 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 ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l' [article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

5 ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

6 DEROGATIONS

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

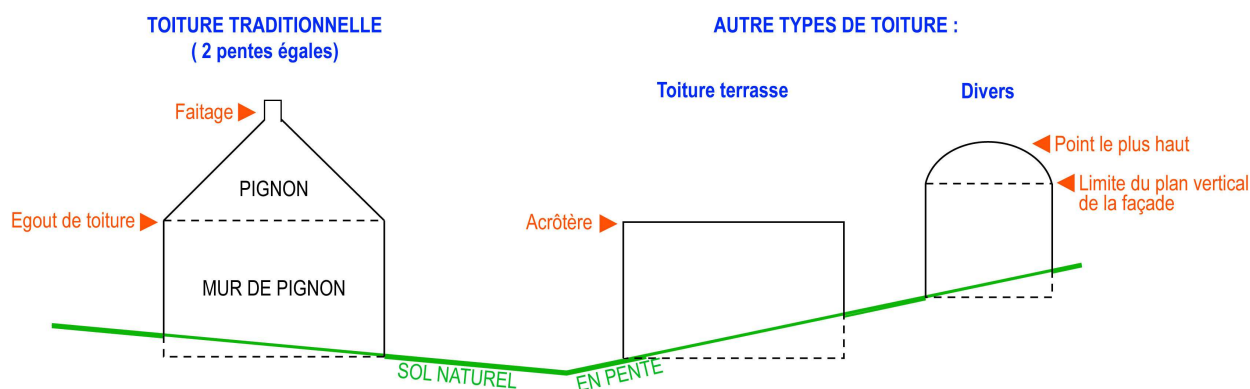
- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- l'accessibilité des personnes handicapées

7 DEFINITIONS

7.1 Hauteur maximale

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.



Terminologie de référence pour l'application de l'article 10 sur la hauteur maximale

7.2 Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

Voies :

Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publiques :

Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

Bâtiments annexes

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

Les bâtiments accolés ou les extensions à la construction principale ne sont pas considérés comme un bâtiment annexe.

Les yourtes sont considérées comme des bâtiments annexes. La réglementation des bâtiments annexes s'appliquent donc pour les yourtes.

Extensions

Est dénommée **extension** l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale mais **accolée** à celle-ci.

Pignon :

Couronnement triangulaire d'un mur dont le sommet porte le bout du faîtage d'un comble.

Emprise au sol :

Elle relève de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Surface de plancher :

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies par l'article R.112-2 du code de l'urbanisme

Opération d'aménagement d'ensemble :

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

8 ELEMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier l'aspect d'un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application du code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent dans les conditions prévues, faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette disposition peut concerner aussi bien un secteur urbain habité, un hameau, un petit édifice du patrimoine local (chapelle, lavoirs, four à pain), voire un lieu associé à une légende locale et des éléments de la végétation (talus, haies bocagère, arbres remarquables).

9 OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes, infrastructures relatives au haut débit...
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, silos...

dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.

10 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- article L 122-1 du code de l'environnement,
- article L 322-2, 3^{ème} du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

11 ESPACES BOISES

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, toutefois les pistes justifiées par un programme de lutte contre les incendies, voire les chemins de débardage nécessaires à une exploitation prévue par un plan de gestion peuvent y prendre place.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 1 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

12 DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Dans les zones où sont repérés des établissements classés :

Dans les zones où sont repérés des établissements classés (figurant au document graphique) susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être

concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

13 CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable :

- dans le périmètre de monument historique (Moulin de Tru)
- les sites repérés en tant qu'élément de paysage à préserver au titre du code de l'urbanisme

14 PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus au code de l'urbanisme

15 RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

16 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de «second rang».

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

17 ZONES HUMIDES

Les zones humides inventoriées ou pas doivent être protégées.

Sont interdits tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide, à la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration des continuités écologiques et ceux favorisant la biodiversité.

L'implantation des constructions se fera à minimum 10 mètres des cours d'eau recensés dans le PLU.

Les exhaussements et affouillements y sont interdits sauf ceux liés à un reméandrage, ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue, en accord avec les services de l'état."

De même, tout aménagement ayant un impact sur une zone humide même si celle-ci n'est pas recensée au plan, peut relever d'une instruction au titre de la Loi sur l'eau et tous travaux non conformes s'exposent à une verbalisation des services de la police de l'eau.

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 01 octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

La police de l'eau s'applique sur toutes les zones humides du territoire y compris celles qui auraient pu être omises dans l'inventaire.

17 Lignes électriques

Pour l'ensemble des lignes électriques présentes sur le territoire communal, les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension >50kV).

Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1 ZONE UC

La zone UC correspond aux espaces déjà urbanisés des bourgs de la Chapelle et de Brain. Il s'agit d'une zone mixte qui accueille aussi bien de l'habitat que des commerces et services, des équipements publics et administratifs et même certaines activités artisanales.

Elle comprend les éléments identitaires forts des bourgs : église, place centrale, mairie, ...

Le tissu urbain, dans cette zone, est dense, relativement homogène et présente une réelle qualité architecturale.

L'ensemble des constructions couvertes par la zone UC est à conserver et à restaurer. La démolition projetée d'un de ces éléments devra faire l'objet au préalable d'une demande de permis de démolir.

La zone UC est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine.

ARTICLE UC 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction de régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains,

Les parcs d'attraction,

Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

L'aménagement de terrains de camping et de caravanning, excepté les aires pour les camping-cars.

Les activités industrielles de toute nature,

Les bâtiments d'exploitations agricoles,

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 16 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 16, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux,

Les constructions à usage d'artisanat non classées, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances.

Les nouvelles constructions ou les extensions des constructions existantes ne devront pas réduire les interdistances égales ou inférieures à 100 m des bâtiments et installations agricoles en activités ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

Les annexes ne devront pas réduire les interdistances égales ou inférieures à 100 m des bâtiments et installations agricoles en activités ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

ARTICLE UC 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 un fonds voisins.

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

Une emprise de 5,00 mètres minimale est nécessaire pour la desserte d'au moins trois habitations.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

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

En cas d'absence de réseau collectif, les eaux usées seront traitées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Le raccordement sera alors obligatoire à l'assainissement collectif après réalisation de celui-ci.

La construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord du Maire.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Le terrain doit être suffisamment dimensionné pour recevoir les dispositifs d'assainissement non collectif.

4.3 Eaux pluviales

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

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

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Autres réseaux

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

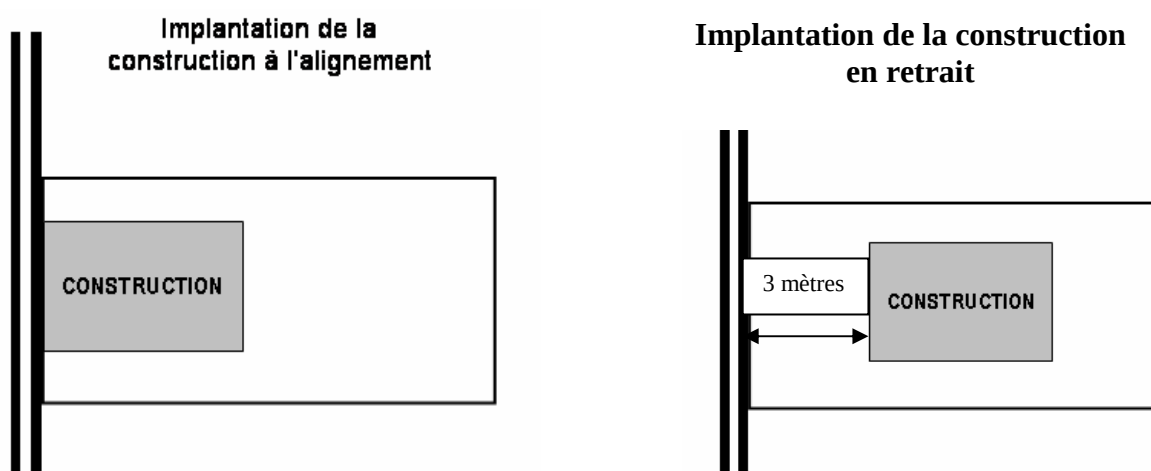
ARTICLE UC SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions seront :

- soit implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- soit implantées en retrait de 3 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques

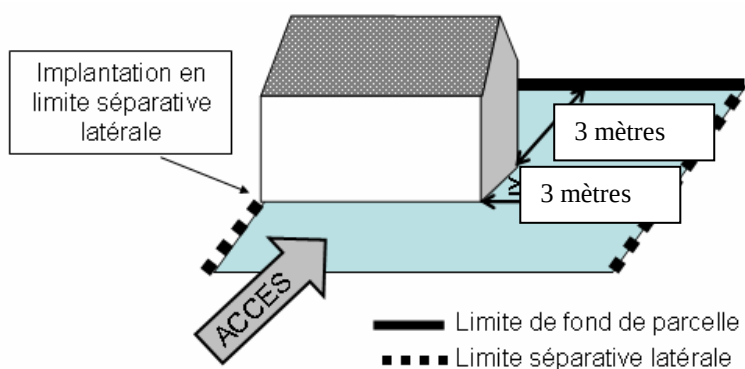


Toutefois, l'implantation de la construction peut être autorisée ou imposée notamment lorsqu'il existe déjà des constructions sur les parcelles voisines, et pour des raisons architecturales, d'urbanisme, ou de sécurité routière (visibilité)

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives ou en recul d'au moins 3 m de la limite séparative

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural.



ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

	EGOUT TOITURE	DE FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Logements individuels	7.00 m	11.00 m	7.00m
Logements collectifs	R + 1 + combles	R + 1 + combles	R + 1 + combles
Autres constructions		10 m	
Dépendances / annexes		5.00 m	
Constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif	Pas de règle		

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions mitoyennes.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Généralités applicables à la zone

Les règles suivantes (sauf celles concernant l'adaptation au sol et les clôtures) ne s'appliquent ni aux projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles et notamment en lien avec les énergies renouvelables (par exemple constructions HQE « Haute Qualité Environnementale », économies d'énergies ...), ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justification d'une bonne intégration dans le site.

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

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

11.2 Restauration d'habitation et changement de destination à usage d'habitation et de commerces

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions, changement de destination...

Les constructions ou ouvrages en pierre de taille doivent être restaurés.

Toitures :

En continuité de constructions implantées en alignement : les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau..) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Lucarnes

Les châssis de toit doivent être encastrés.

11.3 Constructions nouvelles à usage d'habitation

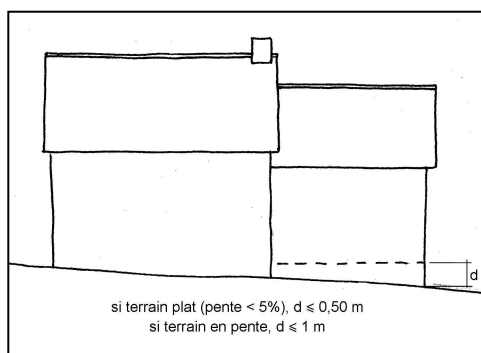
Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit correspondre le plus possible au terrain naturel.

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%) : le plancher de rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 m, le niveau du terrain naturel à son point le plus bas.

Si le terrain est en pente, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 m le niveau du terrain naturel à son point le plus bas.

Les remblais sont interdits.



Façades :

Les plaques de béton moulé, pleines ou ajourées, en parpaings ou en briques laissés apparents sont interdites ainsi que l'emploi de tôles

Toitures :

Les pentes de toiture de la nouvelle construction comprise entre deux parcelles bâties doivent être similaires à celles des toitures voisines.

Pour les toits en pente, seuls sont acceptés l'ardoise naturelle ou des matériaux d'aspect et de couleur similaires.

11.4 Vérandas

Les vérandas sont interdites sur les façades avant, ouvertes sur voie publique, sur des constructions existantes ou des constructions futures (sauf usage professionnel ou d'intérêt collectif)

Les vérandas sont autorisées sur les façades latérales ou arrières à condition qu'elles soient intégrées à la construction (constructions neuves ou sous forme d'extension du volume principal).

11.5 Les abris de jardin

L'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 12 m².

La hauteur maximale est de 2,00 m à l'égout du toit, et les pentes de toitures doivent être comprises entre 0 et 40 °

Les plaques de béton moulé, pleines ou ajourées, en parpaings ou en briques laissés apparents, sont interdites, ainsi que les tôles non peintes

11.6 Les clôtures

La clôture n'est pas obligatoire.

La démolition d'une clôture traditionnelle existante est interdite, sauf si:

- un accès est réalisé
- un bâtiment est édifié à la place.

La clôture sur l'espace public aura une hauteur maximale de 1,60 mètre

En limite séparative, la clôture aura une hauteur maximale de 2 m

Les clôtures suivantes sont interdites : les plaques de béton moulé, pleines ou ajourées, en parpaings ou en briques laissés apparents, les tôles.

11.7 Eléments d'intérêt patrimonial ou architectural

Les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU pour la présence d'un bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural sont soumis au permis de démolir, ils se référeront à l'annexe 2 du présent règlement.

11.8 Espèces végétales conseillées / déconseillées

Le conservatoire Botanique National de Brest en juillet 2011 a établi la liste des plantes vasculaires invasives pour la région Bretagne.

Les espèces citées ci après et extraites de la liste des plantes vasculaires de Bretagne peuvent être rencontrées sur les talus.

Elles sont qualifiées :

- De plantes invasives avérées portant atteinte à la biodiversité

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Griffe de sorcière	<i>Carpobrotus acinaciformis / edulis</i>
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i> Asch. & Graebn.
Renouée de l'Himalaya	<i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn.
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i> L.
Renouée du japon	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.
Renouée de Sakhaline	<i>Reynoutria sachalinensis</i>
Rhododendron pontique	<i>Rhododendron ponticum</i> L.
Cinéraire maritime	<i>Senecio cineraria</i> DC
Ail à trois angles	<i>Allium triquetrum</i> L.
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle

- De plantes invasives potentielles

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Faux vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle
Buddleia	<i>Buddleja davidii</i> Franch.
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.
Cotonéaster rampant	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.
Cotonéaster de Simons	<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker

Il est également primordial d'éviter les espèces à forte production végétative afin de limiter les tailles d'entretien et les allers retours à la déchetterie. Ainsi les plantes à éviter sont les thuyas, les lauriers et les bambous.

Les plantes listées ci-dessous sont des espèces à privilégier pour les plantations.

Arbres	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz	Feuillage caduque
	Charme	<i>Carpinus betulus</i> L.	Feuillage semi-persistant
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L.	Feuillage caduque
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i> L.	Feuillage caduque
	Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i> L.	Feuillage caduque
	Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i> L.	Feuillage caduque
	Merisier	<i>Prunus avium</i> L.	Feuillage caduque
	Néflier	<i>Mespilus germanica</i> L.	Feuillage caduque
	Noyer	<i>Juglans regia</i> L.	Feuillage caduque
	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i> Mill.	Feuillage caduque

Arbustes	Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.	Feuillage caduque
	Buis	<i>Buxus sempervirens</i> L.	Feuillage persistant
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L.	Feuillage caduque
	Eglantier	<i>Rosa canina</i> L.	Feuillage caduque
	Genêt à balai	<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link	Feuillage caduque
	Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L.	Feuillage caduque
	Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i> L.	Feuillage caduque
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L.	Feuillage caduque
	Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L.	Feuillage semi-persistant

Quelques plantes sauvages méditerranéennes peuvent venir agrémenter les haies :

Arbustes	Arbousier commun	<i>Arbutus unedo</i> L.	Feuillage persistant
	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i> L.	Feuillage caduque
	Filaire à feuilles étroites	<i>Phillyrea angustifolia</i> L.	Feuillage persistant
	Nerprun alaterné	<i>Rhamnus alaternus</i> L.	Feuillage persistant
	Viorne tin	<i>Viburnum tinus</i> L.	Feuillage persistant

De nombreuses variétés horticoles peuvent être plantées en accompagnement de ces espèces et participent à la biodiversité des haies et talus :

- Arbres fruitiers
 - Arbustes à feuillage caduque : noisetier pourpre, amélanchier, hortensia, lilas...
 - Arbustes à feuillage persistant : azalées, camélias, oranger du Mexique, viornes, véroniques arbustives
- Arbrisseaux : anthémis, cassis fleur, ciste, rosiers.....

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

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 200 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également dans ce cas, sous réserves d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées au code de l'urbanisme.

Habitations collectives, y compris lors d'un changement d'affectation:

Une place de stationnement par tranche de 60 m² d'emprise au sol, avec au minimum 1 place par logement.

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il sera créé au minimum une place de stationnement pour les vélos et motos par logement.

Ce stationnement pourra être réalisé en garage ou en stationnement extérieur.

Pour toute construction individuelle nouvelle : au minimum une place de stationnement par logement aménagée sur la propriété (garage non compris)

Pour les constructions à usage d'activité, une place de stationnement par 80m² de la surface de plancher

Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25m² de surface de plancher

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

Pour les constructions à usage commercial,

- **commerces courants** : une surface de stationnement équivalente à 60% de la surface de plancher

- **commerces courants de proximité** : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher à usage commercial au-delà de 100m².

- **hôtels et restaurants** :

- une place de stationnement pour une chambre.

- une place de stationnement pour 10m² de salle à manger

Les deux règles se cumulent en cas d'hôtel restaurant.

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

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Les espaces non bâtis laissés libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE UC 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière mais il faut cependant se référer à la législation nationale ou européenne en vigueur.

ARTICLE UC 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

2 ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement constituant l'extension de la partie agglomérée.

Il s'agit d'une zone mixte qui accueille aussi bien de l'habitat que des commerces et services, des équipements publics et administratifs ou même certaines activités artisanales.

Les constructions sont implantées spontanément ou bien organisées en lotissements ou groupements d'habitations.

La zone UE est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine.

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction de régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains,

Les parcs d'attraction,

Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

L'aménagement de terrains de camping et de caravanning,

Les activités industrielles de toute nature,

Les bâtiments d'exploitations agricoles,

ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

Les constructions à usage d'artisanat non classées, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances.

Les nouvelles constructions ou les extensions des constructions existantes ne devront pas réduire les interdistances égales ou inférieures à 100 m des bâtiments et installations agricoles en activités ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

Les annexes ne devront pas réduire les interdistances égales ou inférieures à 100 m des bâtiments et installations agricoles en activités ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

ARTICLE UE 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 un fonds voisins.

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

Une emprise de 5,00 mètres minimale est nécessaire pour la desserte d'au moins trois habitations.

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

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

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

En cas d'absence de réseau collectif, les eaux usées seront traitées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Le raccordement sera alors obligatoire à l'assainissement collectif après réalisation de celui-ci.

La construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord du Maire.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Le terrain doit être suffisamment dimensionné pour recevoir les dispositifs d'assainissement non collectif.

4.3 Eaux pluviales

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

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

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement collectif.

4.4 Autres réseaux

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

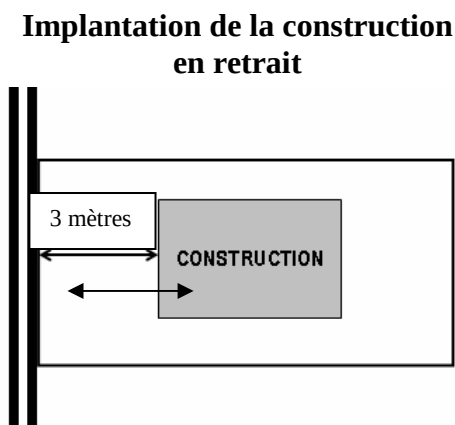
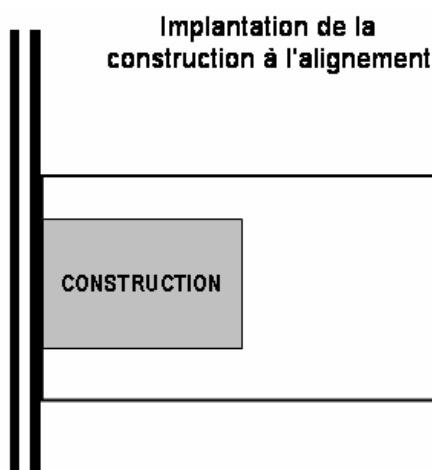
ARTICLE UE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions seront

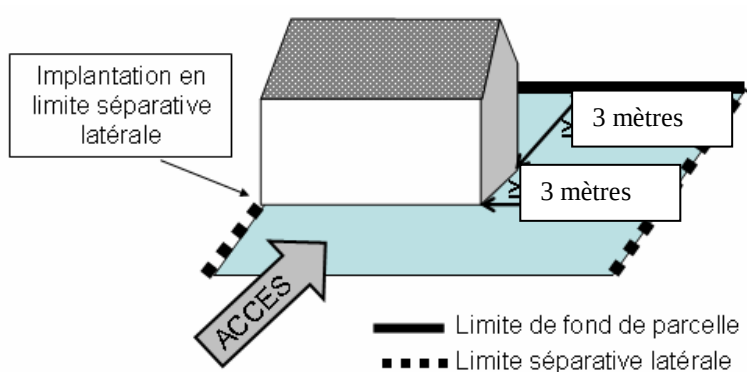
- soit implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- soit implantées en retrait de 3 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques



Toutefois, l'implantation de la construction peut être autorisée ou imposée notamment lorsqu'il existe déjà des constructions sur les parcelles voisines, et pour des raisons architecturales, d'urbanisme, ou de sécurité routière (visibilité)

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives ou en recul d'au moins 3 m de la limite séparative



Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des nouveaux bâtiments annexes ne pourra excéder 60 m² d'emprise au sol par habitation à la date d'approbation du PLU.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les installations et équipements publics, scolaires et d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

	EGOUT TOITURE	DE FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Constructions individuelles	7.00 m	9 m	7.00m
Constructions collectives	R + 1 + combles	R + 1 + combles	R + 1 + combles
Autres constructions		10 m	
Bâtiments annexes / dépendances	Pas de règle	5.00m	Pas de règle
Constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif	Pas de règle		

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions mitoyennes.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Généralités applicables à la zone

Les règles suivantes (sauf celles concernant l'adaptation au sol et les clôtures) ne s'appliquent ni aux projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles et notamment en lien avec les énergies renouvelables (par exemple constructions HQE « Haute Qualité Environnementale », économies d'énergies ...), ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justification d'une bonne intégration dans le site.

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

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre des articles du CU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

11.2 Restauration d'habitation et changement de destination à usage d'habitation et de commerces

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions, changement de destination...

Les constructions ou ouvrages en pierre de taille doivent être restaurés.

Toitures :

En continuité de constructions implantées en alignement : les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau..) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Lucarnes

Les châssis de toit doivent être encastrés.

11.3 Constructions nouvelles à usage d'habitations

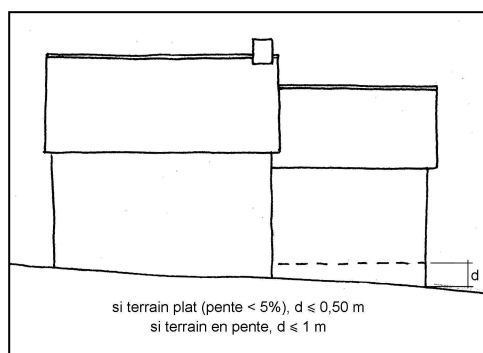
Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit correspondre le plus possible au terrain naturel.

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%) : le plancher de rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 m, le niveau du terrain naturel à son point le plus bas.

Si le terrain est en pente, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 m le niveau du terrain naturel à son point le plus bas.

Les remblais sont interdits.

**Façades :**

Les plaques de béton moulé, pleines ou ajourées, en parpaings ou en briques laissés apparents sont interdites ainsi que l'emploi de tôles

Toitures :

Les pentes de toiture de la nouvelle construction comprise entre deux parcelles bâties doivent être similaires à celles des toitures voisines.

Pour les toits en pente, seuls sont acceptés l'ardoise naturelle ou des matériaux d'aspect et de couleur similaires.

11.4 Vérandas

Les vérandas sont interdites sur les façades avant, ouvertes sur voie publique, sur des constructions existantes ou des constructions futures (sauf usage professionnel ou d'intérêt collectif)

Les vérandas sont autorisées sur les façades latérales ou arrières à condition qu'elles soient intégrées à la construction (constructions neuves ou sous forme d'extension du volume principal).

11.5 Les abris de jardin

L'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 12 m².

La hauteur maximale est de 2,00 m à l'égout du toit, et les pentes de toitures doivent être comprises entre 0 et 40 °

Les plaques de béton moulé, pleines ou ajourées, en parpaings ou en briques laissés apparents, sont interdites, ainsi que les tôles non peintes

11.5 Les clôtures

La clôture n'est pas obligatoire.

La démolition d'une clôture traditionnelle existante est interdite, sauf si:

- un accès est réalisé
- un bâtiment est édifié à la place.

La clôture sur l'espace public aura une hauteur maximale de 1,60 mètre

En limite séparative, la clôture aura une hauteur maximale de 2 m

Les clôtures suivantes sont interdites : les plaques de béton moulé, pleines ou ajourées, en parpaings ou en briques laissés apparents, les tôles.

11.6 Eléments d'intérêt patrimonial ou architectural

Les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU pour la présence d'un bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural sont soumis au permis de démolir, ils se référeront à l'annexe 2 du présent règlement.

11.7 Espèces végétales conseillées / déconseillées

Le conservatoire Botanique National de Brest en juillet 2011 a établi la liste des plantes vasculaires invasives pour la région Bretagne.

Les espèces citées ci après et extraites de la liste des plantes vasculaires de Bretagne peuvent être rencontrées sur les talus.

Elles sont qualifiées :

- De plantes invasives avérées portant atteinte à la biodiversité

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Griffe de sorcière	<i>Carpobrotus acinaciformis / edulis</i>
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i> Asch. & Graebn.
Renouée de l'Himalaya	<i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn.
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i> L.
Renouée du japon	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.
Renouée de Sakhaline	<i>Reynoutria sachalinensis</i>
Rhododendron pontique	<i>Rhododendron ponticum</i> L.
Cinénaire maritime	<i>Senecio cineraria</i> DC
Ail à trois angles	<i>Allium triquetrum</i> L.
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle

- De plantes invasives potentielles

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Faux vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle
Buddleia	<i>Buddleja davidii</i> Franch.
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.
Cotonéaster rampant	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.
Cotonéaster de Simons	<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker

Il est également primordial d'éviter les espèces à forte production végétative afin de limiter les tailles d'entretien et les allers retours à la déchetterie. Ainsi les plantes à éviter sont les thuyas, les lauriers et les bambous.

Les plantes listées ci-dessous sont des espèces à privilégier pour les plantations.

Arbres	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz	Feuillage caduque
	Charme	<i>Carpinus betulus</i> L.	Feuillage semi-persistant
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L.	Feuillage caduque
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i> L.	Feuillage caduque
	Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i> L.	Feuillage caduque
	Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i> L.	Feuillage caduque
	Merisier	<i>Prunus avium</i> L.	Feuillage caduque
	Néflier	<i>Mespilus germanica</i> L.	Feuillage caduque
	Noyer	<i>Juglans regia</i> L.	Feuillage caduque
	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i> Mill.	Feuillage caduque

Arbustes	Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.	Feuillage caduque
	Buis	<i>Buxus sempervirens</i> L.	Feuillage persistant
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L.	Feuillage caduque
	Eglantier	<i>Rosa canina</i> L.	Feuillage caduque
	Genêt à balai	<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link	Feuillage caduque
	Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L.	Feuillage caduque
	Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i> L.	Feuillage caduque
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L.	Feuillage caduque
	Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L.	Feuillage semi-persistant

Quelques plantes sauvages méditerranéennes peuvent venir agrémenter les haies :

Arbustes	Arbousier commun	<i>Arbutus unedo</i> L.	Feuillage persistant
	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i> L.	Feuillage caduque
	Filaire à feuilles étroites	<i>Phillyrea angustifolia</i> L.	Feuillage persistant
	Nerprun alaterné	<i>Rhamnus alaternus</i> L.	Feuillage persistant
	Viorne tin	<i>Viburnum tinus</i> L.	Feuillage persistant

De nombreuses variétés horticoles peuvent être plantées en accompagnement de ces espèces et participent à la biodiversité des haies et talus :

- Arbres fruitiers
 - Arbustes à feuillage caduque : noisetier pourpre, amélanchier, hortensia, lilas...
 - Arbustes à feuillage persistant : azalées, camélias, oranger du Mexique, viornes, véroniques arbustives
- Arbrisseaux : anthémis, cassis fleur, ciste, rosiers.....

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

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 200 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également dans ce cas, sous réserves d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.

Habitations collectives, y compris lors d'un changement d'affectation:

Une place de stationnement par tranche de 60 m² d'emprise au sol, avec au minimum 1 place par logement.

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il sera créé au minimum une place de stationnement pour les vélos et motos par logement.

Ce stationnement pourra être réalisé en garage ou en stationnement extérieur.

Pour toute construction individuelle nouvelle : au minimum une place de stationnement par logement aménagée sur la propriété (garage non compris)

Pour les constructions à usage d'activité, une place de stationnement par 80m² de la surface de plancher

Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25m² de surface de plancher

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

Pour les constructions à usage commercial,

- **commerces courants** : une surface de stationnement équivalente à 60% de la surface de plancher

- **commerces courants de proximité** : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher à usage commercial au-delà de 100m².

- **hôtels et restaurants** :

- une place de stationnement pour une chambre.

- une place de stationnement pour 10m² de salle à manger

Les deux règles se cumulent en cas d'hôtel restaurant

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

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Les espaces non bâtis laissés libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE UE 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière mais il faut cependant se référer à la législation nationale ou européenne en vigueur.

ARTICLE UE 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

3 ZONE UA

La zone UA correspond aux zones urbaines accueillant les activités artisanales, industrielles, commerciales et de dépôts ainsi que des constructions à caractère administratif ou de bureau. Il convient d'y éviter les modes d'occupation du sol sans rapport direct avec les activités concernées ou avec la vocation de la zone.

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations qui nuiraient au caractère spécifique ou à la vocation de la zone sont interdites.

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UA 2,

Les équipements sportifs, culturels ou de loisirs,

Les constructions ou installations dépendant d'exploitations agricoles.

L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière,

L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning, etc.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

Les constructions à usage d'habitation à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone,
- qu'elles ne soient en aucun cas réalisées préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité,
- qu'elles soient incluses dans le volume général du bâtiment d'activité.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout du moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels,

Les aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UA 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

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.

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

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

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

En cas d'absence de réseau collectif, les eaux usées seront traitées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Le raccordement sera alors obligatoire à l'assainissement collectif après réalisation de celui-ci.

La construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord du Maire.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Le terrain doit être suffisamment dimensionné pour recevoir les dispositifs d'assainissement non collectif.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement.

4.3 Eaux pluviales

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

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

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

4.4 Autres réseaux

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

ARTICLE UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

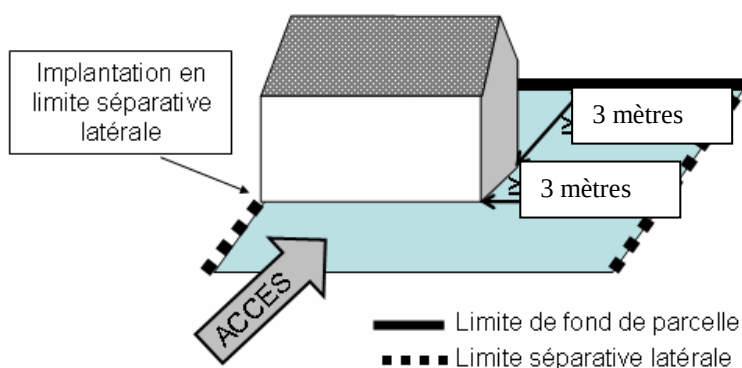
Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives ou en recul d'au moins 3 m de la limite séparative



Les constructions de toute nature doivent être éloignées des limites communes avec des zones d'habitat existantes ou futures de telle manière que la distance horizontale de tout point du

bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 10 mètres.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 5 mètres.

Les constructions à usage de bureau, lorsqu'elles ne sont pas contiguës à un autre bâtiment doivent être édifiées à une distance de ce dernier au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être accordées lorsqu'il s'agit d'implanter un bâtiment de 15 m² d'emprise au sol au maximum si les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Généralités

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

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

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

Les enseignes seront installées sur les façades des bâtiments sans débords extérieurs des parois.

11.2 Espèces végétales conseillées / déconseillées

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

Le conservatoire Botanique National de Brest en juillet 2011 a établi la liste des plantes vasculaires invasives pour la région Bretagne.

Les espèces citées ci après et extraites de la liste des plantes vasculaires de Bretagne peuvent être rencontrées sur les talus.

Elles sont qualifiées :

- De plantes invasives avérées portant atteinte à la biodiversité

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Griffe de sorcière	<i>Carpobrotus acinaciformis / edulis</i>
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i> Asch. & Graebn.
Renouée de l'Himalaya	<i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn.
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i> L.
Renouée du japon	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.
Renouée de Sakhaline	<i>Reynoutria sachalinensis</i>
Rhododendron pontique	<i>Rhododendron ponticum</i> L.
Cinénaire maritime	<i>Senecio cineraria</i> DC
Ail à trois angles	<i>Allium triquetrum</i> L.
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle

- De plantes invasives potentielles

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Faux vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle
Buddleia	<i>Buddleja davidii</i> Franch.
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.
Cotonéaster rampant	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.
Cotonéaster de Simons	<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker

Il est également primordial d'éviter les espèces à forte production végétative afin de limiter les tailles d'entretien et les allers retours à la déchetterie. Ainsi les plantes à éviter sont les thuyas, les lauriers et les bambous.

Les plantes listées ci-dessous sont des espèces à privilégier pour les plantations.

Arbres	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz	Feuillage caduque
	Charme	<i>Carpinus betulus</i> L.	Feuillage semi-persistant
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L.	Feuillage caduque
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i> L.	Feuillage caduque
	Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i> L.	Feuillage caduque
	Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i> L.	Feuillage caduque
	Merisier	<i>Prunus avium</i> L.	Feuillage caduque
	Néflier	<i>Mespilus germanica</i> L.	Feuillage caduque
	Noyer	<i>Juglans regia</i> L.	Feuillage caduque
	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i> Mill.	Feuillage caduque

Arbustes	Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.	Feuillage caduque
	Buis	<i>Buxus sempervirens</i> L.	Feuillage persistant
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L.	Feuillage caduque
	Eglantier	<i>Rosa canina</i> L.	Feuillage caduque
	Genêt à balai	<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link	Feuillage caduque
	Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L.	Feuillage caduque
	Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i> L.	Feuillage caduque
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L.	Feuillage caduque
	Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L.	Feuillage semi-persistant

Quelques plantes sauvages méditerranéennes peuvent venir agrémenter les haies :

Arbustes	Arbousier commun	<i>Arbutus unedo</i> L.	Feuillage persistant
	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i> L.	Feuillage caduque
	Filaire à feuilles étroites	<i>Phillyrea angustifolia</i> L.	Feuillage persistant
	Nerprun alaterné	<i>Rhamnus alaternus</i> L.	Feuillage persistant
	Viorne tin	<i>Viburnum tinus</i> L.	Feuillage persistant

De nombreuses variétés horticoles peuvent être plantées en accompagnement de ces espèces et participent à la biodiversité des haies et talus :

- Arbres fruitiers
 - Arbustes à feuillage caduque : noisetier pourpre, amélanchier, hortensia, lilas...
 - Arbustes à feuillage persistant : azalées, camélias, oranger du Mexique, viornes, véroniques arbustives
- Arbrisseaux : anthémis, cassis fleur, ciste, rosiers.....

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

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.

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

Pour les constructions à usage gardiennage : une place de stationnement par local de gardiennage

b) pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics et professions libérales), une place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher

c) pour les constructions à usage d'activité, une place de stationnement par 80m² de la surface de plancher

Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25m² de surface de plancher

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires en adéquation avec l'activité

d) pour les constructions à usage commercial,

- **commerces courants** : une surface de stationnement équivalente à 60% de la surface de plancher

- **commerces courants de proximité** : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher à usage commercial au-delà de 100m².

- **hôtels et restaurants** :

- une place de stationnement pour une chambre.

- une place de stationnement pour 10m² de salle à manger

Les deux règles se cumulent si c'est un hôtel / restaurant.

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

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Tout terrain recevant une construction doit faire l'objet d'un aménagement paysager pour au moins 20% de la superficie du terrain en espaces verts.

Les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

ARTICLE UA 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière mais il faut cependant se référer à la législation nationale ou européenne en vigueur.

ARTICLE UA 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

4 ZONE Uh

La zone Uh correspond aux espaces déjà urbanisés sous de forme de hameaux bien constitués, répartis sur l'ensemble du territoire communal.

Le tissu urbain dans cette zone est dense, relativement homogène et présente pour les noyaux anciens une qualité architecturale.

La zone Uh est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine.

La zone Uh est partiellement incluse dans un périmètre de captage d'eau potable, une réglementation spécifique est liée à ce périmètre est disponible dans les annexes de ce règlement.

ARTICLE Uh 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction de régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains,

Les parcs d'attraction,

Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

L'aménagement de terrains de camping et de caravanning,

Les activités industrielles de toute nature,

Les bâtiments d'exploitations agricoles,

ARTICLE Uh 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

Les constructions à usage d'artisanat non classées, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances.

ARTICLE Uh 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 un fonds voisins.

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

ARTICLE Uh 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 Eaux usées

Toutes les eaux usées seront traitées et évacuées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Le raccordement sera alors obligatoire à l'assainissement collectif après réalisation de celui-ci.

La construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord du Maire.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Le terrain doit être suffisamment dimensionné pour recevoir les dispositifs d'assainissement non collectif.

4.3 Eaux pluviales

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

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

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement collectif.

4.4 Autres réseaux

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

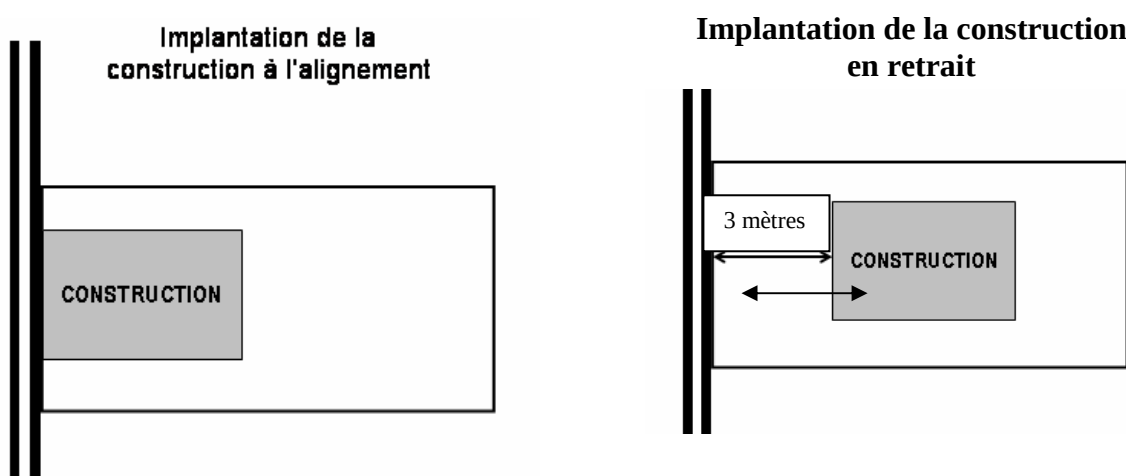
ARTICLE Uh 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Uh 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions seront

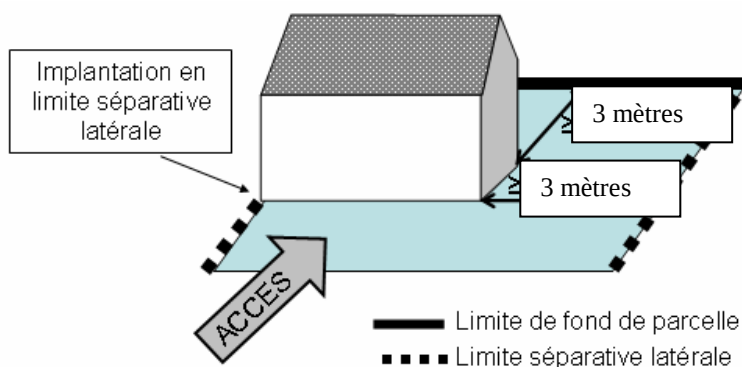
- soit implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- soit implantées en retrait de 3 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques



Toutefois, l'implantation de la construction peut être autorisée ou imposée notamment lorsqu'il existe déjà des constructions sur les parcelles voisines, et pour des raisons architecturales, d'urbanisme, ou de sécurité routière (visibilité)

ARTICLE Uh 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives ou en recul d'au moins 3 m de la limite séparative



Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Uh 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale de l'ensemble des bâtiments annexes au bâtiment d'habitation existant est fixée à 100 m², ce seuil est applicable quel que soit le nombre de bâtiments annexes.

ARTICLE Uh 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

	EGOUT TOITURE	DE FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Constructions individuelles	7.00 m	9 m	7.00m
Constructions collectives	R + 1 + combles	R + 1 + combles	R + 1 + combles
Autres constructions		10 m	
Bâtiments annexes		5.00m	
Constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif	Pas de règle		

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions mitoyennes.

ARTICLE Uh 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Généralités applicables à la zone

Les règles suivantes (sauf celles concernant l'adaptation au sol et les clôtures) ne s'appliquent ni aux projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles et notamment en lien avec les énergies renouvelables (par exemple constructions HQE « Haute Qualité Environnementale », économies d'énergies ...), ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justification d'une bonne intégration dans le site.

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

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

11.2 Restauration d'habitation et changement de destination à usage d'habitation

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions, changement de destination...

Les constructions ou ouvrages en pierre de taille doivent être restaurés.

Toitures :

En continuité de constructions implantées en alignement : les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau..) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Lucarnes

Les châssis de toit doivent être encastrés.

11.3 Constructions nouvelles à usage d'habitation

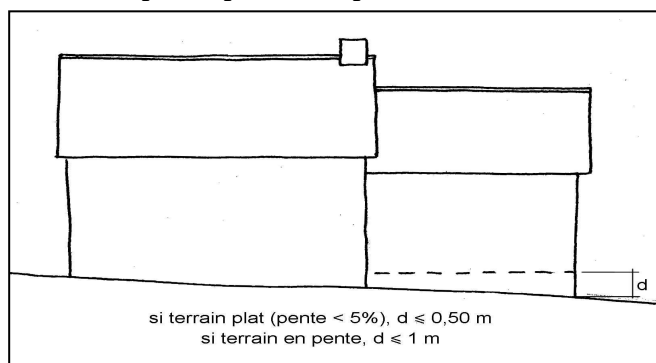
Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit correspondre le plus possible au terrain naturel.

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%) : le plancher de rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 m, le niveau du terrain naturel à son point le plus bas.

Si le terrain est en pente, le plancher de rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 m le niveau du terrain naturel à son point le plus bas.

Les remblais sont interdits.



Façades :

Les plaques de béton moulé, pleines ou ajourées, en parpaings ou en briques laissés apparents sont interdites ainsi que l'emploi de tôles

Toitures :

Les pentes de toiture de la nouvelle construction comprise entre deux parcelles bâties doivent être similaires à celles des toitures voisines.

Pour les toits en pente, seuls sont acceptés l'ardoise naturelle ou des matériaux d'aspect et de couleur similaires.

11.4 Vérandas

Les vérandas sont interdites sur les façades avant, ouvertes sur voie publique, sur des constructions existantes ou des constructions futures (sauf usage professionnel ou d'intérêt collectif)

Les vérandas sont autorisées sur les façades latérales ou arrières à condition qu'elles soient intégrées à la construction (constructions neuves ou sous forme d'extension du volume principal).

11.5 Les abris de jardins

L'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 12 m².

La hauteur maximale est de 2,00 m à l'égout du toit, et les pentes de toitures doivent être comprises entre 0 et 40 °

Les plaques de béton moulé, pleines ou ajourées, en parpaings ou en briques laissés apparents, sont interdites, ainsi que les tôles non peintes

11.6 Les clôtures

La clôture n'est pas obligatoire.

La démolition d'une clôture traditionnelle existante est interdite, sauf si:

- un accès est réalisé
- un bâtiment est édifié à la place.

La clôture sur l'espace public aura une hauteur maximale de 1,60 mètre

En limite séparative, la clôture aura une hauteur maximale de 2 m

Les clôtures suivantes sont interdites : les plaques de béton moulé, pleines ou ajourées, en parpaings ou en briques laissés apparents, les tôles.

11.7 Eléments d'intérêt patrimonial ou architectural

Les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU pour la présence d'un bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural sont soumis au permis de démolir, ils se référeront à l'annexe 2 du présent règlement.

11.8 Espèces végétales conseillées / déconseillées

Le conservatoire Botanique National de Brest en juillet 2011 a établi la liste des plantes vasculaires invasives pour la région Bretagne.

Les espèces citées ci après et extraites de la liste des plantes vasculaires de Bretagne peuvent être rencontrées sur les talus.

Elles sont qualifiées :

- De plantes invasives avérées portant atteinte à la biodiversité

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Griffe de sorcière	<i>Carpobrotus acinaciformis / edulis</i>
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i> Asch. & Graebn.
Renouée de l'Himalaya	<i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn.
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i> L.
Renouée du japon	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.
Renouée de Sakhaline	<i>Reynoutria sachalinensis</i>
Rhododendron pontique	<i>Rhododendron ponticum</i> L.
Cinénaire maritime	<i>Senecio cineraria</i> DC
Ail à trois angles	<i>Allium triquetrum</i> L.
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle

- De plantes invasives potentielles

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Faux vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle
Buddleia	<i>Buddleja davidii</i> Franch.
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i> L
Cotonéaster rampant	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.
Cotonéaster de Simons	<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker

Il est également primordial d'éviter les espèces à forte production végétative afin de limiter les tailles d'entretien et les allers retours à la déchetterie. Ainsi les plantes à éviter sont les thuyas, les lauriers et les bambous.

Les plantes listées ci-dessous sont des espèces à privilégier pour les plantations.

Arbres	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz	Feuillage caduque
	Charme	<i>Carpinus betulus</i> L.	Feuillage semi-persistant
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L.	Feuillage caduque
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i> L.	Feuillage caduque
	Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i> L.	Feuillage caduque
	Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i> L.	Feuillage caduque
	Merisier	<i>Prunus avium</i> L.	Feuillage caduque
	Néflier	<i>Mespilus germanica</i> L.	Feuillage caduque
	Noyer	<i>Juglans regia</i> L.	Feuillage caduque
	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i> Mill.	Feuillage caduque

Arbustes	Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.	Feuillage caduque
	Buis	<i>Buxus sempervirens</i> L.	Feuillage persistant
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L.	Feuillage caduque
	Eglantier	<i>Rosa canina</i> L.	Feuillage caduque
	Genêt à balai	<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link	Feuillage caduque
	Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L.	Feuillage caduque
	Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i> L.	Feuillage caduque
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L.	Feuillage caduque
	Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L.	Feuillage semi-persistant

Quelques plantes sauvages méditerranéennes peuvent venir agrémenter les haies :

Arbustes	Arbousier commun	<i>Arbutus unedo</i> L.	Feuillage persistant
	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i> L.	Feuillage caduque
	Filaire à feuilles étroites	<i>Phillyrea angustifolia</i> L.	Feuillage persistant
	Nerprun alaterné	<i>Rhamnus alaternus</i> L.	Feuillage persistant
	Viorne tin	<i>Viburnum tinus</i> L.	Feuillage persistant

De nombreuses variétés horticoles peuvent être plantées en accompagnement de ces espèces et participent à la biodiversité des haies et talus :

- Arbres fruitiers
 - Arbustes à feuillage caduque : noisetier pourpre, amélanchier, hortensia, lilas...
 - Arbustes à feuillage persistant : azalées, camélias, oranger du Mexique, viornes, véroniques arbustives
- Arbrisseaux : anthémis, cassis fleur, ciste, rosiers.....

ARTICLE Uh 12 STATIONNEMENT

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 200 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également dans ce cas, sous réserves d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.

Habitations collectives, y compris lors d'un changement d'affectation:

Une place de stationnement par tranche de 60 m² d'emprise au sol, avec au minimum 1 place par logement.

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il sera créé au minimum une place de stationnement pour les vélos et motos par logement.
Ce stationnement pourra être réalisé en garage ou en stationnement extérieur.

Pour toute construction individuelle nouvelle : au minimum une place de stationnement par logement aménagée sur la propriété (garage non compris)

ARTICLE Uh 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Les espaces non bâtis laissés libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE Uh 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière mais il faut cependant se référer à la législation nationale ou européenne en vigueur.

ARTICLE Uh 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

5 ZONE U ℓ

La zone U ℓ est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs, socio cultures ainsi que les extensions, les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités mais aussi des équipements d'intérêt collectif

La zone U ℓ est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine.

La zone U ℓ est partiellement incluse dans un périmètre de captage d'eau potable, une réglementation spécifique est liée à ce périmètre et est disponible dans les annexes de ce règlement.

ARTICLE U ℓ 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et occupations du sol non liées à la vocation (sports, culture, loisirs) de la zone et qui nuiraient au caractère spécifique de la zone (sports, culture, loisirs).

Les affouillements et exhaussements de sol visés au code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains

ARTICLE U ℓ 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations liées aux activités sportives, de loisirs

Les constructions socio culturelles et les équipements d'intérêt collectif

Les constructions à usage de loge de gardiens, de bureaux, de services liés à la zone et nécessaires aux activités de la zone

Les aires de stationnement liées à la vocation de la zone

Les locaux à caractère technique d'intérêt collectif

Les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils sont destinés à des aménagements répondant à la vocation de la zone et lorsqu'ils sont nécessaires à la régulation des eaux pluviales ou à la défense incendie.

ARTICLE Uℓ 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 un fonds voisins.

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

ARTICLE Uℓ 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 Eaux usées

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

En cas d'absence de réseau collectif, les eaux usées seront traitées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Le raccordement sera alors obligatoire à l'assainissement collectif après réalisation de celui-ci.

La construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord du Maire.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

4.3 Eaux pluviales

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

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

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement collectif.

4.4 Autres réseaux

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

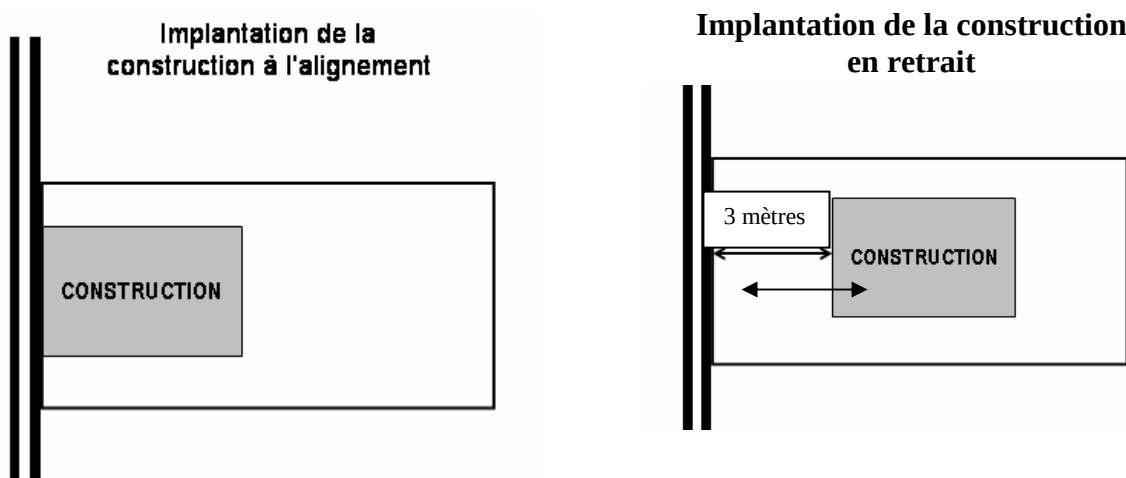
ARTICLE Uℓ 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Uℓ 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions seront

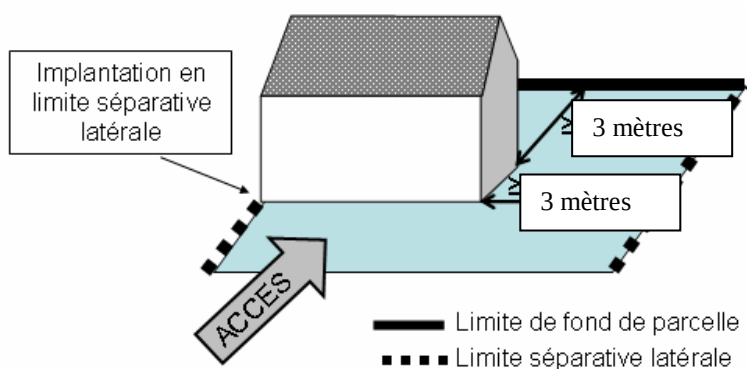
- soit implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- soit implantées en retrait de 3 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques



Toutefois, l'implantation de la construction peut être autorisée ou imposée notamment lorsqu'il existe déjà des constructions sur les parcelles voisines, et pour des raisons architecturales, d'urbanisme, ou de sécurité routière (visibilité)

ARTICLE Uℓ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives ou en recul d'au moins 3 m de la limite séparative



Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

ARTICLE Uℓ 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Uℓ 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE Uℓ 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE Uℓ 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE Uℓ 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE Uℓ 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE U^ℓ 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE U^ℓ 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles particulières

III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1 ZONE 1 AUE

La zone 1 AUE correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1 AUE est affectée à de l'habitat et aux activités compatibles avec de l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AUE ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles.

Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 1 AUE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction de régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains,

Les parcs d'attraction,

Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

L'aménagement de terrains de camping et de caravanning,

Les activités industrielles de toute nature,

Les bâtiments d'exploitations agricoles,

ARTICLE 1 AUE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...)

pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas,

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

Les constructions à usage d'artisanat non classées, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances.

ARTICLE 1 AUE 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 un fonds voisins.

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

ARTICLE 1 AUE 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 Eaux usées

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

En cas d'absence de réseau collectif, les eaux usées seront traitées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Le raccordement sera alors obligatoire à l'assainissement collectif après réalisation de celui-ci.

La construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord du Maire.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Le terrain doit être suffisamment dimensionné pour recevoir les dispositifs d'assainissement non collectif.

4.3 Eaux pluviales

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

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

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement collectif.

4.4 Autres réseaux

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

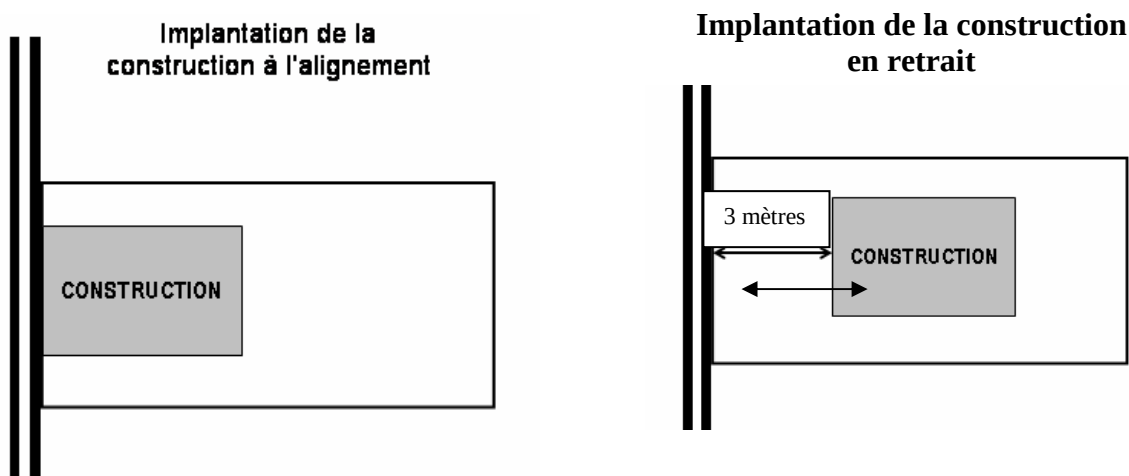
ARTICLE 1 AUE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1 AUE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions seront

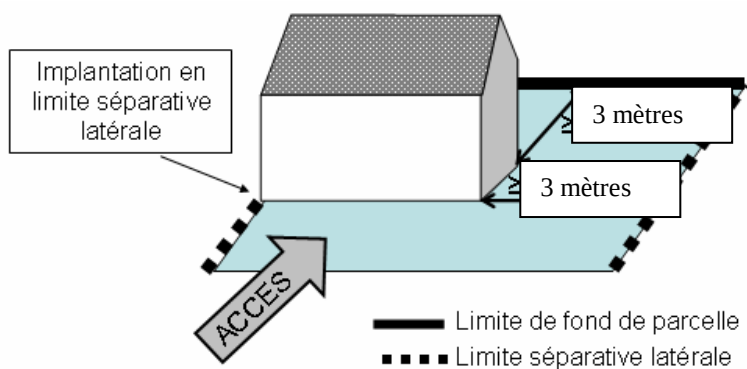
- soit implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- soit implantées en retrait de 3 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques



Toutefois, l'implantation de la construction peut être autorisée ou imposée notamment lorsqu'il existe déjà des constructions sur les parcelles voisines, et pour des raisons architecturales, d'urbanisme, ou de sécurité routière (visibilité)

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

Les constructions seront implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives ou en recul d'au moins 3 m de la limite séparative



Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1 AUE 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des nouveaux bâtiments annexes ne pourra excéder 60 m² d'emprise au sol par habitation à la date d'approbation du PLU.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les installations et équipements publics, scolaires et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

	EGOUT TOITURE	DE FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Constructions individuelles	7.00 m	9 m	7.00m
Constructions collectives	R + 1 + combles	R + 1 + combles	R + 1 + combles
Autres constructions		10 m	
Bâtiments annexes		5.00m	
Constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif	Pas de règle		

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions mitoyennes.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée

ARTICLE 1 AUE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Généralités applicables à la zone

Les règles suivantes (sauf celles concernant l'adaptation au sol et les clôtures) ne s'appliquent ni aux projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles et notamment en lien avec les énergies renouvelables (par exemple constructions HQE « Haute Qualité Environnementale », économies d'énergies ...), ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justification d'une bonne intégration dans le site.

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

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

11.2 Restauration d'habitation et changement de destination à usage d'habitation

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions, changement de destination...

Les constructions ou ouvrages en pierre de taille doivent être restaurés.

Toitures :

En continuité de constructions implantées en alignement : les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau..) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Lucarnes

Les châssis de toit doivent être encastrés.

11.3 Constructions nouvelles à usage d'habitation

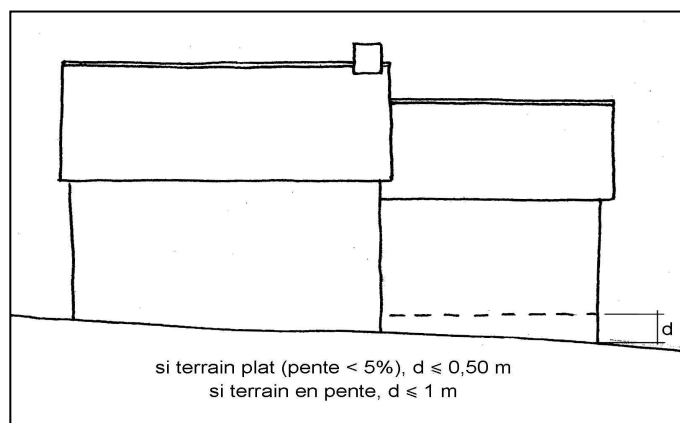
Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit correspondre le plus possible au terrain naturel.

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%) : le plancher de rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 m, le niveau du terrain naturel à son point le plus bas.

Si le terrain est en pente, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 m le niveau du terrain naturel à son point le plus bas.

Les remblais sont interdits.

**Façades :**

Les plaques de béton moulé, pleines ou ajourées, en parpaings ou en briques laissés apparents sont interdites ainsi que l'emploi de tôles

Toitures :

Les pentes de toiture de la nouvelle construction comprise entre deux parcelles bâties doivent être similaires à celles des toitures voisines.

Pour les toits en pente, seuls sont acceptés l'ardoise naturelle ou des matériaux d'aspect et de couleur similaires.

11.4 Vérandas

Les vérandas sont interdites sur les façades avant, ouvertes sur voie publique, sur des constructions existantes ou des constructions futures (sauf usage professionnel ou d'intérêt collectif)

Les vérandas sont autorisées sur les façades latérales ou arrières à condition qu'elles soient intégrées à la construction (constructions neuves ou sous forme d'extension du volume principal).

11.5 Les abris de jardin

L'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 12 m².

La hauteur maximale est de 2,00 m à l'égout du toit, et les pentes de toitures doivent être comprises entre 0 et 40 °

Les plaques de béton moulé, pleines ou ajourées, en parpaings ou en briques laissés apparents, sont interdites, ainsi que les tôles non peintes

11.6 Les clôtures

La clôture n'est pas obligatoire.

La démolition d'une clôture traditionnelle existante est interdite, sauf si:

- un accès est réalisé
- un bâtiment est édifié à la place.

La clôture sur l'espace public aura une hauteur maximale de 1,60 mètre

En limite séparative, la clôture aura une hauteur maximale de 2 m

Les clôtures suivantes sont interdites : les plaques de béton moulé, pleines ou ajourées, en parpaings ou en briques laissés apparents, les tôles.

11.7 Espèces végétales conseillées / déconseillées

Le conservatoire Botanique National de Brest en juillet 2011 a établi la liste des plantes vasculaires invasives pour la région Bretagne.

Les espèces citées ci après et extraites de la liste des plantes vasculaires de Bretagne peuvent être rencontrées sur les talus.

Elles sont qualifiées :

- De plantes invasives avérées portant atteinte à la biodiversité

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Griffe de sorcière	<i>Carpobrotus acinaciformis / edulis</i>
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i> Asch. & Graebn.
Renouée de l'Himalaya	<i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn.
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i> L.
Renouée du japon	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.
Renouée de Sakhaline	<i>Reynoutria sachalinensis</i>
Rhododendron pontique	<i>Rhododendron ponticum</i> L.
Cinénaire maritime	<i>Senecio cineraria</i> DC
Ail à trois angles	<i>Allium triquetrum</i> L.
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle

- De plantes invasives potentielles

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Faux vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle
Buddleia	<i>Buddleja davidii</i> Franch.
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.
Cotonéaster rampant	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.
Cotonéaster de Simons	<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker

Il est également primordial d'éviter les espèces à forte production végétative afin de limiter les tailles d'entretien et les allers retours à la déchetterie. Ainsi les plantes à éviter sont les thuyas, les lauriers et les bambous.

Les plantes listées ci-dessous sont des espèces à privilégier pour les plantations.

Arbres	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz	Feuillage caduque
	Charme	<i>Carpinus betulus</i> L.	Feuillage semi-persistant
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L.	Feuillage caduque
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i> L.	Feuillage caduque
	Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i> L.	Feuillage caduque
	Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i> L.	Feuillage caduque
	Merisier	<i>Prunus avium</i> L.	Feuillage caduque
	Néflier	<i>Mespilus germanica</i> L.	Feuillage caduque
	Noyer	<i>Juglans regia</i> L.	Feuillage caduque
	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i> Mill.	Feuillage caduque

Arbustes	Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.	Feuillage caduque
	Buis	<i>Buxus sempervirens</i> L.	Feuillage persistant
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L.	Feuillage caduque
	Eglantier	<i>Rosa canina</i> L.	Feuillage caduque
	Genêt à balai	<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link	Feuillage caduque
	Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L.	Feuillage caduque
	Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i> L.	Feuillage caduque
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L.	Feuillage caduque
	Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L.	Feuillage semi-persistant

Quelques plantes sauvages méditerranéennes peuvent venir agrémenter les haies :

Arbustes	Arbousier commun	<i>Arbutus unedo</i> L.	Feuillage persistant
	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i> L.	Feuillage caduque
	Filaire à feuilles étroites	<i>Phillyrea angustifolia</i> L.	Feuillage persistant
	Nerprun alaterné	<i>Rhamnus alaternus</i> L.	Feuillage persistant
	Viorne tin	<i>Viburnum tinus</i> L.	Feuillage persistant

De nombreuses variétés horticoles peuvent être plantées en accompagnement de ces espèces et participent à la biodiversité des haies et talus :

- Arbres fruitiers
 - Arbustes à feuillage caduque : noisetier pourpre, amélanchier, hortensia, lilas...
 - Arbustes à feuillage persistant : azalées, camélias, oranger du Mexique, viornes, véroniques arbustives
- Arbrisseaux : anthémis, cassis fleur, ciste, rosiers.....

ARTICLE 1 AUE 12 STATIONNEMENT

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 200 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également dans ce cas, sous réserves d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.

Habitations collectives, y compris lors d'un changement d'affectation:

Une place de stationnement par tranche de 60 m² d'emprise au sol, avec au minimum 1 place par logement.

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il sera créé au minimum une place de stationnement pour les vélos et motos par logement.

Ce stationnement pourra être réalisé en garage ou en stationnement extérieur.

Pour toute construction individuelle nouvelle : au minimum une place de stationnement par logement aménagée sur la propriété (garage non compris)

ARTICLE 1 AUE 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Les espaces non bâtis laissés libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE 1 AUE 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière mais il faut cependant se référer à la législation nationale ou européenne en vigueur.

ARTICLE 1 AUE 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

2 ZONE 2 AU

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

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

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

Les zones humides inventoriées ou pas doivent être protégées.

La police de l'eau s'applique sur toutes les zones humides du territoire y compris celles qui auraient pu être omises dans l'inventaire.

Sont interdits tout drainage, tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide, à la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration des continuités écologiques et ceux favorisant la biodiversité.

Les exhaussements et affouillements y sont interdits sauf :

- ceux liés à un reméandrage,
- ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques
- ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue
- ceux liés à l'activité économique

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

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

Les travaux liés à la viabilisation de la zone et au passage des différents réseaux ainsi que les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité....).

ARTICLES 2 AU 3 à 15

Sans objet, la zone étant destinée à une urbanisation ultérieure.

IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

1 ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine.

La zone A comprend un sous secteur « **Ai** » délimitant les parties du territoire affectées aux activités artisanales

La zone A est partiellement incluse dans un périmètre de captage d'eau potable, une réglementation spécifique est liée à ce périmètre et est disponible dans les annexes de ce règlement.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

En zone A, les exhaussements et affouillements y sont interdits sauf :

- ceux liés à un reméandrage,
- ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue."
- ceux visés à l'article A2 en lien avec l'activité agricole

En zone Ai, toute construction non liée et non nécessaire aux activités relevant de l'activité artisanale ou industrielle sauf cas mentionnés à l'article 2

Les logements de fonction sont également interdits en zone Ai.

Zones humides présentes en zone A

Les zones humides inventoriées ou pas doivent être protégées.

La police de l'eau s'applique sur toutes les zones humides du territoire y compris celles qui auraient pu être omises dans l'inventaire.

Sont interdits tout drainage, tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide, à la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration des continuités écologiques et ceux favorisant la biodiversité.

Cours d'eau présents en zone A

Le repérage des cours d'eau sur le plan de zonage est exhaustif.

Ainsi, les exhaussements et affouillements y sont interdits sauf :

- ceux liés à un reméandrage,
- ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue."
- ceux visés à l'article A2 en lien avec l'activité agricole

Toute construction et installation est interdite dans une bande inconstructible de 10 m de part et d'autre de l'axe de tous les cours d'eau situés sur la commune.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, AQUACOLE, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

2.1 Les installations et constructions agricoles :

2.1.1 Création d'un nouveau siège agricole

Les nouvelles installations et constructions agricoles nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées s'ils se situent à au moins 100 m de tout bâtiment existant occupé par un tiers sauf logement de fonction ou gîte rural.

2.1.2 Nouvelles installations et constructions agricoles

Les nouvelles installations et constructions agricoles nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées s'ils se situent à au moins 100 m du bâti de tout bâtiment existant occupé par un tiers sauf logement de fonction ou gîte rural.

2.1.3 Extension des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants

Les extensions des installations et constructions agricoles existants seront conçus de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec les bâtiments existants

occupés par des tiers sauf contraintes techniques justifiées (topographie, problème de maîtrise foncière, finalité technique du bâtiment...).

2.1.4 Création de logements de fonction

La création d'un logement de fonction est autorisée sous plusieurs conditions :

- le logement de fonction est destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la taille et de la nature des exploitations, celui-ci devra être réalisé après la réalisation des bâtiments et installations agricoles liés à l'exploitation.

- il ne sera autorisé qu'un seul logement de fonction par site d'exploitation nécessitant une présence permanente au regard de la nature et de la taille de la production et de son importance.

- le logement de fonction sera implanté dans un périmètre de 100 m des constructions et installations agricoles de l'exploitation sauf contraintes techniques justifiées (topographie, maîtrise foncière...), la nature de l'activité agricole et son importance en justifie l'utilité.

- en cas de construction d'un logement de fonction neuf, ce logement de fonction sera situé à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres sièges d'exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans, exception faite des gîtes et des logements de fonction de ces autres sièges agricoles.

- en cas de logement de fonction issu d'un changement de destination d'un bâtiment existant en pierre et ou en terre et présentant un intérêt architectural, ce logement de fonction doit être situé à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres sièges d'exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans, exception faite des gîtes et des logements de fonction de ces autres sièges agricoles.

- L'emprise au sol maximale du logement de fonction est limitée à 120 m² maximum (éventuelle extension comprise)

2.1.5 Le local de gardiennage

Il est admis un local de gardiennage intégré ou attenant à un bâtiment d'exploitation et d'une emprise au sol maximale de 40 m² maximum (éventuelle extension comprise).

Celui-ci devra être nécessaire au regard de la nature et de la taille de la production et de son importance.

2.1.6 Diversification de l'activité agricole

Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L 311.1 du code rural (gîte rural, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...) sont autorisées à condition d'être situées à plus de 100 m des constructions et installations agricoles voisines.

Les activités de diversification seront réalisées :

- soit dans une construction existante faisant l'objet éventuellement d'une extension ou d'un changement de destination

- - soit dans une nouvelle construction (hors activité d'hébergement) située au maximum dans un périmètre de 100 m de l'exploitation.

Les activités d'hébergement liées à la diversification agricole (gîtes, chambres d'hôtes...) seront limitées au changement de destination sur des bâtiments agricoles de caractère en pierre et ou en terre.

Il ne pourra être autorisé de constructions neuves liées à l'activité d'hébergement en cas de diversification agricole.

2.2 Autres constructions autorisées

L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone agricole.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3 AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les possibilités décrites ci après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles porteraient aux activités principales de la zone.

2.3.1 Restauration, reconstruction

La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,

2.3.2 Changement de destination

Sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural et après avis conforme de la CDPENAF, le changement de destination des constructions spécifiquement désignés aux documents graphiques ("construction pouvant faire l'objet d'un changement de destination") est autorisé sous réserve du respect des périmètres sanitaires liés aux constructions et installations agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

2.3.3 Extension des constructions existantes à usage habitation

L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone est autorisée sous les conditions suivantes et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural :

Habitation de moins de 80 m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU : l'emprise au sol maximale après extension (s) est de 120 m² au sol.

Habitation de plus de 80 m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU : l'extension maximale autorisée est de 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU sans dépasser 50 m² d'extension (s).

Les extensions des habitations existantes ne devront pas réduire les interdistances égales ou inférieures à 100 m des constructions et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

2.3.4 Bâtiments annexes aux habitations

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'annexes, l'annexe sera implantée à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation existant.

L'emprise maximale de l'ensemble des bâtiments annexes au bâtiment d'habitation existant est fixée à 100 m² maximum (éventuelle extension comprise), ce seuil est applicable quel que soit le nombre de bâtiments annexes.

Les annexes ne devront pas réduire les interdistances égales ou inférieures à 100 m des constructions et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

2.3.5 Constructions autorisées en zone Ai

L'extension des constructions existantes pour une utilisation liée et nécessaire aux activités relevant de l'activité artisanale ou industrielle, dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural.

L'emprise au sol maximale de la construction après extension est de 400 m² au sol.

Il est également admis un local de gardiennage intégré ou attenant à un bâtiment d'exploitation et d'une emprise au sol maximale de 40 m².

ARTICLE A 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

3.2 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès depuis une piste cyclable, un sentier piéton, un chemin de halage et de marche pied dont c'est le seul usage.

Le long des voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

Pour les exploitations agricoles, un deuxième débouché pourra être admis pour des raisons techniques ou de sécurité.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

L'alimentation en eau par forage est autorisée pour les constructions et installations agricole.

4.2 Electricité et téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

4.3 Eaux usées

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

Une exception peut être autorisée pour les constructions et installations agricoles disposant de leur propre système de collecte des eaux usées.

En cas d'absence de réseau collectif, les eaux usées seront traitées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Le raccordement sera alors obligatoire à l'assainissement collectif après réalisation de celui-ci.

La construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord du Maire.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Le terrain doit être suffisamment dimensionné pour recevoir les dispositifs d'assainissement non collectif.

4.4 Eaux pluviales

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

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

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Implantation par rapport aux routes départementales

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U., notamment celles situées le long des axes départementaux.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés, la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

6.2 Implantation par rapport aux autres voies

Hors voie départementale, les constructions à usage agricole seront implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies,

Hors voie départementale, les autres constructions admises dans la zone seront implantées à la limite d'emprise des voies ou en retrait de 5 m minimum de la limite d'emprise des voies.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

6.3 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

Dans le cas de constructions contiguës construites selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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 A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.

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

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

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Les constructions à usage agricole

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations à usage agricole

Cependant l'emprise au sol maximale du logement de fonction est limitée à 120 m² maximum (éventuelle extension comprise) et le local de gardiennage à 40 m² maximum (éventuelle extension comprise).

9.2 Les autres constructions admises en zone A

Habitation de moins de 80 m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU : l'emprise au sol maximale après extension (s) est de 120 m² au sol.

Habitation de plus de 80 m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU : l'extension maximale autorisée est de 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU sans dépasser 50 m² d'extension (s).

L'emprise au sol maximale des annexes aux bâtiments d'habitation existantes est limitée à 100 m² maximum (éventuelle extension comprise) à la date d'approbation du PLU sur l'ensemble de l'îlot de propriété.

9.3 Les constructions admises en zone Ai

L'emprise au sol maximale des constructions à usage activités après extension est limitée à 400 m² au sol

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est fixée comme suit :

	EGOUT TOITURE	DE FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Bâtiment d'habitation y compris logement de fonction	7.00 m	9 m	7.00m
Annexes aux bâtiments d'habitation	Pas de règle	4m	Pas de règle
Local de gardiennage	7 m	9 m	7.00m
Abris de jardin / abris pour animaux isolés		2 m	
Constructions en zone Ai	Pas de règle	10.00 m	Pas de règle
Constructions / installations agricoles	Pas de règle		
Constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif	Pas de règle		

Dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 20 mètres, un dépassement n'excédant pas 2 mètres des hauteurs fixées dans le tableau ci avant peut être admis sur 50% de la longueur du bâtiment. Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 Aspect général

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU à l'aide de l'article L.151-19 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

11.3 Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures ne feront pas obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Sauf justifications apportées par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant les types de clôtures suivants sont interdits :

- les parpaings, plaques de béton non peints et non enduits
- les tôles

La hauteur des clôtures sur rue ne devra pas dépasser 1.50 m

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépasser 2 m

La hauteur des clôtures liées aux constructions et installations agricoles n'est pas réglementée.

11.4 Eléments d'intérêt patrimonial ou architectural

Les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU pour la présence d'un bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural sont soumis au permis de démolir, ils se référeront à l'annexe 2 du présent règlement.

11.5 Espèces végétales conseillées / déconseillées

Le conservatoire Botanique National de Brest en juillet 2011 a établi la liste des plantes vasculaires invasives pour la région Bretagne.

Les espèces citées ci après et extraites de la liste des plantes vasculaires de Bretagne peuvent être rencontrées sur les talus.

Elles sont qualifiées :

- De plantes invasives avérées portant atteinte à la biodiversité

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Griffe de sorcière	<i>Carpobrotus acinaciformis / edulis</i>
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i> Asch. & Graebn.
Renouée de l'Himalaya	<i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn.
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i> L.
Renouée du japon	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.
Renouée de Sakhaline	<i>Reynoutria sachalinensis</i>
Rhododendron pontique	<i>Rhododendron ponticum</i> L.
Cinénaire maritime	<i>Senecio cineraria</i> DC
Ail à trois angles	<i>Allium triquetrum</i> L.
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle

- De plantes invasives potentielles

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Faux vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle
Buddleia	<i>Buddleja davidii</i> Franch.
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.
Cotonéaster rampant	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.
Cotonéaster de Simons	<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker

Il est également primordial d'éviter les espèces à forte production végétative afin de limiter les tailles d'entretien et les allers retours à la déchetterie. Ainsi les plantes à éviter sont les thuyas, les lauriers et les bambous.

Les plantes listées ci-dessous sont des espèces à privilégier pour les plantations.

Arbres	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz	Feuillage caduque
	Charme	<i>Carpinus betulus</i> L.	Feuillage semi-persistant
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L.	Feuillage caduque
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i> L.	Feuillage caduque
	Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i> L.	Feuillage caduque
	Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i> L.	Feuillage caduque
	Merisier	<i>Prunus avium</i> L.	Feuillage caduque
	Néflier	<i>Mespilus germanica</i> L.	Feuillage caduque
	Noyer	<i>Juglans regia</i> L.	Feuillage caduque
	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i> Mill.	Feuillage caduque

Arbustes	Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.	Feuillage caduque
	Buis	<i>Buxus sempervirens</i> L.	Feuillage persistant
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L.	Feuillage caduque
	Eglantier	<i>Rosa canina</i> L.	Feuillage caduque
	Genêt à balai	<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link	Feuillage caduque
	Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L.	Feuillage caduque
	Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i> L.	Feuillage caduque
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L.	Feuillage caduque
	Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L.	Feuillage semi-persistant

Quelques plantes sauvages méditerranéennes peuvent venir agrémenter les haies :

Arbustes	Arbousier commun	<i>Arbutus unedo</i> L.	Feuillage persistant
	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i> L.	Feuillage caduque
	Filaire à feuilles étroites	<i>Phillyrea angustifolia</i> L.	Feuillage persistant
	Nerprun alaterné	<i>Rhamnus alaternus</i> L.	Feuillage persistant
	Viorne tin	<i>Viburnum tinus</i> L.	Feuillage persistant

De nombreuses variétés horticoles peuvent être plantées en accompagnement de ces espèces et participent à la biodiversité des haies et talus :

- Arbres fruitiers
 - Arbustes à feuillage caduque : noisetier pourpre, amélanchier, hortensia, lilas...
 - Arbustes à feuillage persistant : azalées, camélias, oranger du Mexique, viornes, véroniques arbustives
- Arbrisseaux : anthémis, cassis fleur, ciste, rosiers.....

ARTICLE A 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit 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 réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans son environnement immédiat.

ARTICLE A 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

Les haies et boisements repérés aux plans sont à conserver au titre de l'article L.151-19 du CU, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.

Toute destruction de haie devra être compensée par la replantation du même linéaire

ARTICLE A 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière mais il faut cependant se référer à la législation nationale ou européenne en vigueur.

ARTICLE A 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

1 ZONE Np

La zone Np est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

La zone Np est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine.

La zone Np est partiellement incluse dans un périmètre de captage d'eau potable, une réglementation spécifique est liée à ce périmètre et est disponible dans les annexes de ce règlement.

ARTICLE Np 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute installation de stockage de déchets inertes.

Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Np2.

Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Np2.

Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.

L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ainsi que les résidences mobiles à usage permanent.

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.

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

La construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

Les boisements, tels que plantations de peupliers et végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

Zones humides présentes en zone N

Les zones humides inventoriées ou pas doivent être protégées.

La police de l'eau s'applique sur toutes les zones humides du territoire y compris celles qui auraient pu être omises dans l'inventaire.

Sont interdits tout drainage, tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide, à la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration des continuités écologiques et ceux favorisant la biodiversité.

Les exhaussements et affouillements y sont interdits sauf :

- ceux liés à un reméandrage,
- ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue."

Cours d'eau présents en zone N

Le repérage des cours d'eau sur le plan de zonage est exhaustif.

Ainsi, les exhaussements et affouillements y sont interdits sauf :

- ceux liés à un reméandrage,
- ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue."
- ceux visés à l'article A2 en lien avec l'activité agricole

Toute construction et installation est interdite dans une bande inconstructible de 10 m de part et d'autre de l'axe de tous les cours d'eau situés sur la commune.

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

2.1 CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES AUX ACTIVITES AUTORISEES DE LA ZONE AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole

pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les possibilités décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles porteraient aux activités principales de la zone.

2.2.1 Restauration, reconstruction

La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,

2.2.2 Changement de destination

Sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, et après avis **conforme** de la CDNPS, le changement de destination des bâtiments spécifiquement désignés aux documents graphiques ("construction pouvant faire l'objet d'un changement de destination") est autorisé.

2.2.3 Extension des bâtiments d'habitation existants

Habitation de moins de 80 m² à la date d'approbation du PLU : l'emprise au sol maximale après extension est de 120 m² au sol.

Habitation de plus de 80 m² à la date d'approbation du PLU : l'extension maximale autorisée est de 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU sans dépasser 50 m² d'extension.

Les extensions des habitations existantes ne devront pas réduire les interdistances égales ou inférieures à 100 m des bâtiments et installations agricoles en activités ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

2.2.4 Annexes aux bâtiments d'habitation existants

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'annexes, l'annexe sera implantée à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation existant.

L'emprise maximale de l'ensemble des bâtiments annexes au bâtiment d'habitation existant est fixée à 100 m², ce seuil est applicable quel que soit le nombre de bâtiments annexes.

Les annexes ne devront pas réduire les interdistances égales ou inférieures à 100 m des bâtiments et installations agricoles en activités ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

ARTICLE Np 3 VOIRIE ET ACCES

Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Np 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

4.2 Electricité et téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

4.3 Eaux usées

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

En cas d'absence de réseau collectif, les eaux usées seront traitées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Le raccordement sera alors obligatoire à l'assainissement collectif après réalisation de celui-ci.

La construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord du Maire.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Le terrain doit être suffisamment dimensionné pour recevoir les dispositifs d'assainissement non collectif.

4.4 Eaux pluviales

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

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

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE Np 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Np 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Implantation par rapport aux routes départementales

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U., notamment celles situées le long des axes départementaux.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés, la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

6.2 Implantation par rapport aux autres voies

Hors voie départementale, les constructions admises dans la zone seront implantées à la limite d'emprise des voies ou en retrait de 5 m minimum de la limite d'emprise des voies.

6.3 Règles alternatives aux dispositions ci dessus

Dans le cas de constructions contiguës construites selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

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 Np 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3m.

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

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

ARTICLE Np 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Np 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Habitation de moins de 80 m² à la date d'approbation du PLU : l'emprise au sol maximale après extension est de 120 m² au sol.

Habitation de plus de 80 m² à la date d'approbation du PLU : l'extension maximale autorisée est de 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol maximale des annexes aux bâtiments d'habitation existantes est limitée à 100 m² sur l'ensemble de l'îlot de propriété.

ARTICLE Np 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

	EGOUT TOITURE	DE FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Bâtiment d'habitation	7.00 m	9 m	7.00m
Annexes aux bâtiments d'habitation	Pas de règle	4 m	Pas de règle
Constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif	Pas de règle		

Dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 20 mètres, un dépassement n'excédant pas 2 mètres des hauteurs fixées dans le tableau ci avant peut être admis sur 50% de la longueur du bâtiment. Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

ARTICLE Np 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

11.1 Aspect général

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère de l'ensemble.

11.2 Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Sauf justifications apportées par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant les types de clôtures suivants sont interdits :

- les plaques de béton moulé ajourées ou non
- les parpaings ou les briques laissés apparents

La hauteur des clôtures sur rue ne devra pas dépasser 1.50 m

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépasser 2 m

11.3 Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du CU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

11.4 Eléments d'intérêt patrimonial ou architectural

Les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU pour la présence d'un bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural sont soumis au permis de démolir, ils se référeront à l'annexe 2 du présent règlement.

11.5 Espèces végétales conseillées / déconseillées

Le conservatoire Botanique National de Brest en juillet 2011 a établi la liste des plantes vasculaires invasives pour la région Bretagne.

Les espèces citées ci après et extraites de la liste des plantes vasculaires de Bretagne peuvent être rencontrées sur les talus.

Elles sont qualifiées :

- De plantes invasives avérées portant atteinte à la biodiversité

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Griffe de sorcière	<i>Carpobrotus acinaciformis / edulis</i>
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i> Asch. & Graebn.
Renouée de l'Himalaya	<i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn.
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i> L.
Renouée du japon	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.
Renouée de Sakhaline	<i>Reynoutria sachalinensis</i>
Rhododendron pontique	<i>Rhododendron ponticum</i> L.
Cinénaire maritime	<i>Senecio cineraria</i> DC
Ail à trois angles	<i>Allium triquetrum</i> L.
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle

- De plantes invasives potentielles

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Faux vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle
Buddleia	<i>Buddleja davidii</i> Franch.
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.
Cotonéaster rampant	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.
Cotonéaster de Simons	<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker

Il est également primordial d'éviter les espèces à forte production végétative afin de limiter les tailles d'entretien et les allers retours à la déchetterie. Ainsi les plantes à éviter sont les thuyas, les lauriers et les bambous.

Les plantes listées ci-dessous sont des espèces à privilégier pour les plantations.

Arbres	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz	Feuillage caduque
	Charme	<i>Carpinus betulus</i> L.	Feuillage semi-persistant
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L.	Feuillage caduque
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i> L.	Feuillage caduque
	Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i> L.	Feuillage caduque
	Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i> L.	Feuillage caduque
	Merisier	<i>Prunus avium</i> L.	Feuillage caduque
	Néflier	<i>Mespilus germanica</i> L.	Feuillage caduque
	Noyer	<i>Juglans regia</i> L.	Feuillage caduque
	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i> Mill.	Feuillage caduque

Arbustes	Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.	Feuillage caduque
	Buis	<i>Buxus sempervirens</i> L.	Feuillage persistant
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L.	Feuillage caduque
	Eglantier	<i>Rosa canina</i> L.	Feuillage caduque
	Genêt à balai	<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link	Feuillage caduque
	Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L.	Feuillage caduque
	Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i> L.	Feuillage caduque
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L.	Feuillage caduque
	Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L.	Feuillage semi-persistant

Quelques plantes sauvages méditerranéennes peuvent venir agrémenter les haies :

Arbustes	Arbousier commun	<i>Arbutus unedo</i> L.	Feuillage persistant
	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i> L.	Feuillage caduque
	Filaire à feuilles étroites	<i>Phillyrea angustifolia</i> L.	Feuillage persistant
	Nerprun alaterné	<i>Rhamnus alaternus</i> L.	Feuillage persistant
	Viorne tin	<i>Viburnum tinus</i> L.	Feuillage persistant

De nombreuses variétés horticoles peuvent être plantées en accompagnement de ces espèces et participent à la biodiversité des haies et talus :

- Arbres fruitiers
 - Arbustes à feuillage caduque : noisetier pourpre, amélanchier, hortensia, lilas...
 - Arbustes à feuillage persistant : azalées, camélias, oranger du Mexique, viornes, véroniques arbustives
- Arbrisseaux : anthémis, cassis fleur, ciste, rosiers.....

ARTICLE Np 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE Np 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les haies et boisements repérés aux plans sont à conserver au titre de l'article L.151-19 du CU, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.

Toute destruction de haie devra être compensée par la replantation du même linéaire

ARTICLE Np 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière mais il faut cependant se référer à la législation nationale ou européenne en vigueur.

ARTICLE Np 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

2 ZONE Nℓ

La zone Nℓ peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

La zone Nℓ est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et ses Affluents et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine et ses Affluents.

ARTICLE Nℓ 1-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article Nℓ 2,

L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,

La construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé,

L'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

La construction d'éoliennes et de support d'antennes.

Les champs photovoltaïques

ARTICLE Nℓ 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les nouvelles constructions

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, d'être situées à plus de 100 m des bâtiments, annexes et installations agricoles existantes, les constructions suivantes sont autorisées :

L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...)

Les résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs

L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,

Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

ARTICLE N° 3 VOIRIE ET ACCES

Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N° 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimentée en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Electricité, téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

4.3 Eaux usées

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

En cas d'absence de réseau collectif, les eaux usées seront traitées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Le raccordement sera alors obligatoire à l'assainissement collectif après réalisation de celui-ci.

La construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord du Maire.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

4.4 Eaux pluviales

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

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

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE N° 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE N° 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à au moins 3 m de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE N° 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions s'implanteront en retrait de 3 m minimum des limites séparatives

ARTICLE N° 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N° 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE N° 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE N° 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

ARTICLE N° 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N° 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE N° 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE N° 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières mais il faut cependant se référer à la législation nationale ou européenne en vigueur.

ARTICLE N° 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles particulières

ANNEXE N° 1 REGLES RELATIVES A L'ASPECT ARCHITECTURAL

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, sont instituées sur le territoire de la commune des zones de protection d'architecture.

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera.

Les dispositions suivantes devront être respectées :

a) Rénovation

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Construction

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en oeuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, un "pignonnet", des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition

architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

ANNEXE N° 2 REGLES DE RECIPROCITE ARTICLE L.111-3 DU CODE RURAL

Article L.111-3

- Modifié par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 240](#)

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées.

Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

ANNEXE N° 3 PERIMETRE DE CAPTAGE D'EAU POTABLE

PREFECTURE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Direction des Affaires Interministérielles
et de l'Environnement
Bureau des Sites
et du Droit des Sois

ARRÊTE

*Le Préfet de la Région Bretagne,
Préfet d'Ille et Vilaine*

*Le Préfet de la Région des pays de la Loire,
Préfet de la Loire-Atlantique*

VU le Code de la Santé Publique notamment ses articles L. 20 et L. 20-1 ;

VU le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU la loi n° 64-1245 du 16 Décembre 1964 relative au régime, à la répartition des eaux et à la lutte contre la pollution ;

VU la loi n° 92-3 du 3 Janvier 1992 sur l'eau ;

VU le décret n°89-3 modifié du 3 Janvier 1989 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, pris en application du Code de la Santé publique ;

VU le décret n° 95-363 du 5 Avril 1995 modifiant le décret n° 89-3 ;

VU l'arrêté du 10 Juillet 1989 relatif à la disposition des procédures administratives fixées par les articles 4, 5, 15, 16 et 17 du décret n° 89-3 ;

VU l'arrêté du 25 Février 1975 modifié par l'arrêté du 5 Juillet 1985 relatif à l'application des produits parasitaires à usage agricole ;

VU la Directive Nitrates 91-676 CEE en date du 12 décembre 1991 ;

VU le rapport de l'hydrogéologue agréé du 18 Septembre 1993 ;

VU la délibération du 16 décembre 1998 prise par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de la Région de Guéméné Penfao sollicitant la déclaration d'utilité publique de son projet de protection des captages ;

VU l'arrêté du 19 Mars 1999 pris par MM. les Préfets d'Ille et Vilaine et de Loire-Atlantique prescrivant l'enquête publique ;

VU l'avis favorable émis par le Commissaire-Enquêteur à l'issue de l'enquête ;

VU les avis émis par les Services de l'Etat consultés (DDAF, DRIRE, DSV, DDE, Services Fiscaux) ;

VU l'avis du groupe « captages » d'Ile et Vilaine du 9 Novembre 1998 ;

VU l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène de Loire-Atlantique du 14 Octobre 1999 ;

VU l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène d'Ile et Vilaine du 16 Novembre 1999 ;

SUR proposition de M. le Directeur départemental des Affaires Sanitaires et Sociales de Loire-Atlantique ;

SUR proposition de Messieurs les Secrétaires Généraux des Préfectures d'Ile et Vilaine et de la Loire-Atlantique ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Déclaration d'utilité publique

Sont déclarés d'utilité publique , les ouvrages de captages suivants propriétés du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de la Région de Guéméné Penfao :

- | | |
|-------------|---|
| - Forage F1 | profondeur : 10 m
type : drains rayonnants
implantation : Commune de MASSERAC lieudit « les Travéniaux »
coordonnées Lambert II - 279,0 - 2307,1 |
| - Forage F2 | profondeur : 9 m
type : drains rayonnants
implantation : commune de MASSERAC lieudit « le Pré d'Ambon »
coordonnées Lambert II - 280,0 - 2307,0 |

ARTICLE 2 : Autorisation de prélèvement

Le SLAEP de la Région de Guéméné Penfao est autorisé à prélever dans la nappe alluviale de la Vilaine, les volumes d'eau suivants :

- | | |
|-------------|--|
| - Forage F1 | 250 m ³ /heure sans dépasser
5 500 m ³ /jour en débit de pointe sur 10 jours. |
|-------------|--|

- Forage F2 100 m³/heure sans dépasser
2 200 m³/jour en débit de pointe sur 10 jours

ARTICLE 3 : LES PERIMETRES DE PROTECTION

Sont déclarés d'utilité publique les périmètres de protection définis dans les articles suivants et destinés à prévenir la pollution chronique ou accidentelle des forages.

Les périmètres établis sont les suivants :

- un périmètre de protection immédiate autour de chacun des forages F1 et F2
- un périmètre de protection rapprochée A (secteur très sensible)
- un périmètre de protection rapprochée B (secteur sensible) réparti sur 3 sites (B1, B2, B3)
- un périmètre de protection rapprochée C (secteur de moindre sensibilité)

Le tracé des périmètres A, B et C, ainsi que les parcelles des périmètres A et B sont joints en annexe 1, 2 et 3 du présent arrêté.

ARTICLE 4 : MESURES DE PROTECTION APPLICABLES AUX PERIMETRES DE PROTECTION IMMEDIATE

Les parcelles contenues dans les périmètres de protection immédiate sont acquises en pleine propriété par le SIAEP de la Région de Guémené-Penfao. Le libre accès au captage sera interdit au moyen d'une clôture efficace. Toute activité autre que l'exploitation et l'entretien des forages y est interdite notamment les activités et pratiques suivantes :

- pacage des animaux
- utilisation de tout produit phytosanitaire ou fertilisant

ARTICLE 5 : MESURES DE PROTECTION COMMUNES AUX PERIMETRES DE PROTECTION RAPPROCHEE A (très sensible) et B (sensible)

5.1 Activités, travaux, occupations du sol interdits :

- la création de cimetière
- les stockages de bidons, bouteilles ou fûts contenant des hydrocarbures ou des liquides toxiques (produits phytosanitaires, solvants ...) hors des aires étanches aménagées en rétention, lorsque le volume stocké est supérieur à 120 l. Les stockages destinés aux eaux usées domestiques ou aux effluents d'élevage ne sont concernés par cette prescription.
- les stockages au champ du fumier et des matières fermentescibles destinés à la fertilisation des sols

- les extensions du drainage agricole à compter de la date de publication du présent arrêté
- l'épandage des lisiers ainsi que des boues de stations d'épuration
- l'épandage des déjections avicoles qui ne seraient pas conditionnées sous la forme d'un compost obtenu par mélange, à poids égal, avec du fumier de bovins
- l'emploi des produits comportant de l'atrazine
- les constructions nouvelles non agricoles à l'exception de la rénovation ou de l'extension mesurée des bâtiments existants
- la construction de nouveaux bâtiments d'élevage. Les constructions nécessaires à l'extension des élevages existants peuvent toutefois être admises dans le limite d'une augmentation de la charge polluante potentielle n'excédant pas 50 % de la charge existante à la date de publication du présent arrêté. Les capacités de stockage des déjections ne devront pas être inférieures à 6 mois.
- les implantations nouvelles d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, à l'exception des installations citées dans l'alinéa ci-dessus.
- les excavations d'une profondeur supérieure à 1 m lorsque la surface des travaux est supérieure à 100 m². Ne sont pas visées par cette mesure, les excavations strictement nécessaires aux constructions ainsi que des équipements réalisés en vue de la protection de la ressource en eau et aux ouvrages liés à la production et à l'adduction d'eau potable

5.2 Epandage

L'épandage des fertilisants est soumis au respect du calendrier ainsi qu'à la carte d'aptitude joints en annexe 4 et 5 du présent arrêté.

ARTICLE 6 : MESURES COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AU PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHEE A (secteur très sensible) (ces dispositions complètent les mesures fixées à l'article 5)

- l'assolement des parcelles agricoles contenues dans le périmètre A pourra, à l'exclusion de toute autre culture, être le suivant :
 - . prairie permanente fauchée, non pâturée
 - . boisement
- l'usage agricole des produits phytosanitaires est interdit hors des situations suivantes :
 - . renouvellement d'une prairie lorsque la dégradation de sa qualité fourragère le justifie

. traitements appliqués sur les boisements au cours des 2 premières années de leur implantation

l'épandage du fumier et autre fumure organique de composition C/N > 8 est interdit.

ARTICLE 7 : Mesures applicables au périmètre de protection

RAPPROCHEE C (sensibilité moyenne)

le creusement d'excavation peut être admis si la couche d'argile présente au-dessus de l'aquifère est maintenue sur une épaisseur minimum de 1 m. Cette mesure ne s'applique pas aux travaux nécessités par la production et la distribution d'eau potable.

la durée maximale des dépôts de fumier en bout de champ est limitée à un mois.

les futurs bâtiments d'élevage devront présenter une capacité minimale de stockage des déjections de 6 mois.

un calendrier des périodes d'épandage conseillés ainsi qu'une carte d'aptitude à l'épandage sont mis à disposition des agriculteurs (documents joints en annexe).

ARTICLE 8 : Mesures applicables aux installations et équipements existants (sur l'ensemble du périmètre de protection)

8.1 bâtiments d'élevages

les bâtiments d'élevage existants seront équipés pour garantir une capacité de stockage des déjections d'une durée minimale de 6 mois. Lorsque les conditions le permettront, on évitera la production d'effluent liquide par la couverture de la fumière. Ces travaux seront réalisés dans un délai de 2 ans.

en périmètre A et B (forte et très forte sensibilité), les sols des aires de couchage et d'exercice des animaux devront être imperméabilisés. Ces travaux seront réalisés dans un délai de 2 ans.

Ne sont pas soumises aux dispositions de cet article les exploitations dont la pérennité ne dépasse pas deux années(départ en retraite et absence de successeur).

8.2 traitement des eaux usées domestiques

Afin d'assurer la protection sanitaire des eaux captées, il conviendra de prévoir les équipements suivants :

- assainissement collectif du bourg de Massérac ainsi que des villages de Paimbu et du Plessis. Ces équipements devront être réalisés dans un délai de 3 ans.
- assainissement collectif du bourg de La Chapelle de Brains ainsi que des villages de Rangoulas et Momussais. Ces équipements devront être réalisés dans un délai de 3 ans.

8.3 sécurité des réseaux pluviaux

- les réseaux pluviaux issus des bourgs de Massérac et de la Chapelle de Brains devront être conçus de façon à éviter toute infiltration dans les affleurements de l'aquifère.

8.4 entretien de la voie S.N.C.F.

- au droit des périmètres B1 et B2, l'entretien des talus par voie chimique est interdit. Le glyphosate pourra toutefois être utilisé exceptionnellement en cas d'envahissement des accotements par des fougères.
Le traitement chimique de la plate-forme pourra être admis sous réserve de l'emploi des produits préconisés dans les programmes régionaux de réduction de la pollution par les pesticides type BRETAGNE EAU PURE.

RTICLE 9 : INDEMNISATIONS

- Le SIAEP de la Région de GUEMENE PENFAO devra indemniser toutes personnes de dommages qu'elles pourront prouver leur avoir été causés par la mise en place des périmètres de protection.

ARTICLE 10 : PUBLICATION ET NOTIFICATION

Le présent arrêté sera, par les soins et à la charge du SIAEP de la Région de Guémené-Penfao, :

- notifié, par lettre recommandée avec accusé de réception, à chacun des propriétaires et ayant-droit concernés par les servitudes de protection instaurées.
- publié à la conservation des hypothèques des départements de Loire-Atlantique et d'Ille et Vilaine.

ARTICLE 11 - NOTIFICATION aux LOCATAIRES ET EXPLOITANTS

• les propriétaires des bâtiments et terrains concernés par les servitudes instaurées ont l'obligation de notifier à leurs locataires et exploitants les dispositions du présent arrêté.

ARTICLE 12 - INFORMATION, DELAI ET VOIE DE RECOURS

Le présent acte peut être contesté devant le Tribunal Administratif par un recours contentieux dans les deux mois à partir de sa notification. Il peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Préfet, ce recours prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois qui suivent la réponse.

L'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite.

ARTICLE 13 - CONTROLES

Le respect des règles édictées par le présent arrêté pourra faire l'objet de contrôles par les Services de l'Etat. Ces derniers sont notamment habilités à effectuer des prélèvements dans les parcelles cultivées en vue de vérifier l'application du code des bonnes pratiques agricoles ainsi que l'absence d'utilisation de produits phytosanitaires interdits. A cet effet, les analyses de reliquats d'azote ainsi que des analyses foliaires pourront être effectuées.

ARTICLE 14 - SANCTIONS

Quiconque aura contrevenu aux dispositions du présent arrêté, sera passible des peines prévues par le décret n° 67-1094 du 15 Décembre 1967 pris pour application de la loi du 16 Décembre 1964 ainsi que par l'article 22 de la loi sur l'Eau du 3 Janvier 1992.

ARTICLE 15 - EXECUTION

M. le Secrétaire Général de la Préfecture de la Loire-Atlantique, M. le Secrétaire Général de la Préfecture d'Ille et Vilaine, M. le Sous-Préfet de Châteaubriant, M. le Sous-Préfet de Redon, M. le Président du SIAEP de la région de Guémené Penfao, MM. les Directeurs départementaux de Loire-Atlantique et d'Ille et Vilaine de la Direction départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, Direction départementale de l'Equipement, Direction départementale de l'Agriculture et de la Forêt, Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement, Direction régionale de l'Environnement, MM. les Maires des communes concernées sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs des deux départements concernés.

Rennes, le 23 FEV. 2000
LE PREFET d'ILLE ET VILAINE

Pour ampliation,
Le Chef du Bureau
des Sites et du Droit des Soies

C. CHARP

Pour le Préfet,
Secrétaire Général

RAmv ENFRUN

Nantes, le 23 FEV. 2000
le PREFET de la LOIRE-ATLANTIQUE

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

Laurent Cayrel