Département d'Ille et Vilaine

Commune de Guipry-Messac

Elaboration du

PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	26.10.2017	30.11.2022	11.09.2023
Révision allégée n°1,2,3 et 4	17.03.2025	12.01.2026	29.09.2026

Règlement

Code affaire : AF-17-0125
Resp. étude : PS

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
5 Boulevard Ampère
44470 Carquefou
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

TITRE I : PREAMBULE ET LEXIQUE 4
PREAMBULE 5
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT 5
Division du territoire par zones 5
LES ZONES URBAINES (U) 5
LES ZONES A URBANISER (AU) 5
LES ZONES AGRICOLES (A) 6
LES ZONES NATURELLES (N) 6
Contenu du reglement 7
LEXIQUE 8
TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 21
CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS 22
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE 32
CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 DU CHANGEMENT DE DESTINATION 39
CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES 41
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS 46
CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION 46
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 47
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc 48
DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 48
ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 54
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue 70
DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 70
ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 75
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ug 91
DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 91
ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 94
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua 106
ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 111
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uac 121
DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 122
ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 124
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uab 128
DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 129
ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 132

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER....146
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU....147
DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE....147
ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE....147
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU....149
DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE....149
ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE....150
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE....151
ZONE A....152
ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE....159
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE....176
ZONE N....177
DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE....177
ANNEXE 1....196
ANNEXE 2....199
ANNEXE 3....200
ANNEXE 4....201

TITRE I : PREAMBULE ET LEXIQUE

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Guipry-Messac.

Division du territoire par zones

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

LES ZONES URBAINES (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- la zone centrale et historique Uc délimitée au plan par un tireté et repérée par les indices Uc,
- la zone d'extension Ue délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice Ue
- la zone d'équipements ou d'installation de service public ou d'intérêt collectif Ug délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice Ug,
- la zone d'activités économiques délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice Ua, Uac et Uab,

LES ZONES A URBANISER (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

- Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :

1AUe - 2AUe	▪ Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions, à l'urbanisation
1AUg – 2AUg	▪ Zones à urbaniser destinée aux équipements ou d'installation de service public ou d'intérêt collectif ayant fait l'objet d'une réflexion préalable avec une mixité des fonctions
1AUL- 2AUL	▪ Zones à urbaniser à vocation d'équipements et de loisirs

Les zones AU suivi de la lettre i sont celles concernées par les règles du PPRI présent en annexe du PLU

LES ZONES AGRICOLES (A)

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

La zone A comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur A « strict »
- Le secteur Ah, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'habitat
- Le secteur Ae, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'activités

LES ZONES NATURELLES (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur N « strict » ;
- Le secteur Nf correspond à plusieurs grands secteurs boisés de la commune non couvert par une protection EBC afin de permettre et faciliter la gestion forestière.
- Le secteur NL correspondant aux secteurs naturels au sein duquel des aménagements/installations légers de loisirs sont acceptés

Les zones N suivi de la lettre i sont celles concernées par le PPRI.

Contenu du reglement

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières. Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Les éléments paysagers, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments paysagers, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- Le tracé et les dimensions des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public au titre de l'article L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme,
- Les zones humides et cours d'eau non canalisés,
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,
- Et s'il y a lieu, les autres éléments graphiques mentionnés à l'article R. 151-14 du code de l'urbanisme.

Le présent document est constitué :

- D'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document **(Titre I),**
- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement **(Titre II),**
- De dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines **(Titre III)**, aux zones à urbaniser (Titre IV), aux zones agricoles **(Titre V),** et aux zones naturelles et forestières (Titre VI) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- D'annexes au règlement **(Titre VII)** comprenant :
    - Le guide des opérations d'aménagement du SMICTOM des Pays de Vilaine ; la liste « Breizh-bocage » d'espèces pour une haie champêtre diversifiée (liste Breizh-bocage)
    - la liste des espèces invasives avérées (SAGE Vilaine) ; les fiches des bâtiments susceptibles de changer de destination en secteur A.

LEXIQUE

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

Abri de jardin : bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. Un abri de jardin ne pourra être dédié au stationnement.

Abri pour animaux : lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers. C'est une construction légère sans fondation qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur.

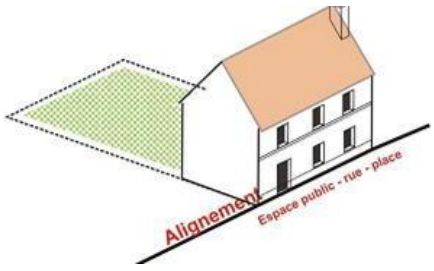
Accès : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.

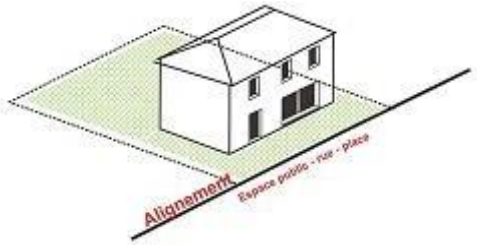
Acrotere : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

Adossement : consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant.

Agglomeration : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du code de la route dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.

ALIGNEMENT : limite commune entre la propriété privée et les **voies et emprises publiques** ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.





AMENAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements et plus largement comme des constructions.

ANNEXE : Une annexe est une construction secondaire non accolée à la construction principale et implantée sur la même parcelle ou unité foncière. Elle apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale et sa destination est la même que celle de la construction principale à laquelle elle est rattachée. Sont notamment considérées comme des annexes les réserves, remises, garages, piscines (couvertes et non couvertes), abris de jardin, etc. Elles présentent des dimensions réduites et inférieures à la construction principale, sont inhabitables et ne peuvent constituer des pièces à vivre.

ARTISANAT : activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant des secteurs suivants : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment. L'activité est exercée par un artisan inscrit à la chambre des métiers qui possède une entreprise de moins de dix salariés.

ATTIQUE : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'1.5 mètre au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **BUREAU** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination « bureau » des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.
- **ENTREPOT :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **INDUSTRIE :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination comprend notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **Centre de congrès et d'exposition :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Autres équipements recevant du public : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Bâtiment : tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est

appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

Bâtiments à caractère patrimonial : peut être considéré comme bâti de valeur patrimoniale, le bâti présentant majoritairement les caractéristiques d'une construction en maçonnerie traditionnelle (en pierres, en terre ou en briques pleines).

Bâtiment principal ou construction principale : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Bureaux : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Centralité urbaine : une centralité contient les espaces les plus denses, des équipements publics et espaces de convivialité, concentre les services et commerces de proximité, possède une certaine mixité fonctionnelle et s'organise autour d'une logique de déplacements piétons. Le SCOT du Pays des Vallons de vilaine indique que les communes devront distinguer les centralités urbaines des tissus agglomérés.

Changement de destination : voir définition de « destination »

Clôture : "barrière", construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Toute clôture érigée à une distance égale ou inférieure à 2 mètres de la limite séparative ou de la limite d'emprise publique doit respecter le règlement de la zone dans laquelle elle est située.

Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) : Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet (voir définition de l'emprise au sol).

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE : cette destination prévue par le code de l'urbanisation recouvre les sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.

- **Activités de services ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- **ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL :** cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- **COMMERCE DE GROS :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- **CINEMA :** cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE :** Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- **HEBERGEMENT TOURISTIQUE :** il s'agit de toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.

- **HEBERGEMENT HOTELIER :** il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).

- **RESTAURATION :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

COMMERCE : activité économique d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Commerces de détail et de gros : voir définition de « commerce et activités de service »

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

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

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF : voir définition « équipements d'intérêt collectif et services publics »

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE : il s'agit des constructions et installations nécessaires :

- A l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ;

- Aux activités en continuité avec l'acte de production : locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits majoritairement produits sur place, coopérative de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) ;

- Aux activités de diversification agricole : utilisation des bâtiments existants en gîtes ruraux, chambres d'hôtes (lorsqu'ils sont de qualité architecturale et situés sur le siège principal de l'exploitation), logement de fonction

- A l'abri des animaux liés aux activités agricoles.

CONTINUITE VISUELLE DU BATI : front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La

continuité peut être assurée soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

DESTINATION : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ces destinations ainsi que les sous-destinations qu'elles recouvrent sont définies dans le présent lexique par ordre alphabétique.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local princi**PAL.**

- **CHANGEMENT DE DESTINATION :** le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service…) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- **SOUS-DESTINATIONS :** les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :

  - La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière ;
  - la destination « **habitation** » comprend les sous-destinations : logement, hébergement ;
  - La destination « **commerce et activités de service** » comprend les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
  - La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
  - La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

  Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

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

ENTREPOT : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

On distingue deux types d'équipement collectif :

- Les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol, équipement de production d'énergie),
- Les bâtiments à usage collectif ou équipements de superstructures (bâtiments à usage scolaire, hospitalier, sanitaire, sociaux, culturel, sportif, administratif, etc.)

Cette destination prévue dans le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES :** Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES :** Cette sous- destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
-
- **ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE :** Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- **SALLES D'ART ET DE SPECTACLES :** Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- **EQUIPEMENTS SPORTIFS :** Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- **AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC :** Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

EQUIPEMENTS SPORTIFS : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

ESPACES LIBRES : ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte

ESPACES VEGETALISES : il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une terrasse végétalisée peut être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière comprennent tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière.

- **EXPLOITATION AGRICOLE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.

- **EXPLOITATION FORESTIERE** : cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

EXISTANT [BATIMENT] : un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale.
L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine, c'est-à-dire que l'essentiel des murs porteurs existe dans la proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50m ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive ou que la construction a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

EXTENSION : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante, sur la même unité foncière, présentant des dimensions inférieures ou égales à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Ne peut être qualifiée d'extension une construction **dont les dimensions** sont supérieures à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant **à la date d'approbation du présent PLU**.

Remarque : seules les zones destinées à l'accueil de logements (2.1), c'est-à-dire les zones Uc, Ue et Ug, peuvent recevoir des extensions à l'habitat existant, sur la même unité foncière, présentant des dimensions supérieures ou égales à la construction existante.

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

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

FAITAGE : partie la plus haute de la toiture (en pente ou terrasse).

HABITAT INDIVIDUEL OU COLLECTIF : selon le code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts**.** Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

HABITAT INTERMEDIAIRE : forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3.

HABITATION : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les sous-destinations de logement et d'hébergement.

- **HEBERGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination comprend notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **LOGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » comprend notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

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

HAUTEUR MAXIMALE : différence d'altitude entre le terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction » non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes à la construction…
Pour les bâtiments, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le faîtage ou l'égout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente, ou l'acrotère pour une toiture terrasse.

** Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, la hauteur des constructions projetées se calcule par rapport à la voie de référence*.*

HAIES : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

HEBERGEMENT : voir définition « d'habitation »

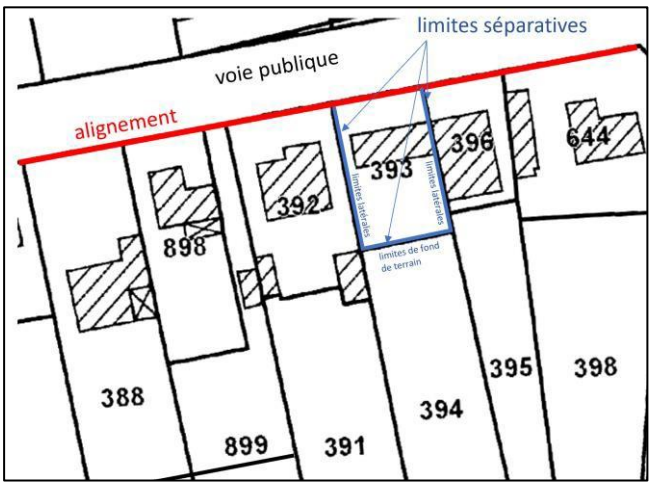
HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE : voir définition « commerce et activités de service »

IMPLANTATION DOMINANTE DES BATIMENTS : implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

INDUSTRIE : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

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



LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

LOGEMENT : voir définition « d'habitation »

LOGEMENT DE FONCTION : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de la nature, de la taille et de l'effectivité de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE : au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

PARC DE STATIONNEMENT COUVERT : emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. Le parc de stationnement couvert peut se retrouver :

- Soit dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre) ou en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple) ;
- Soit sur une aire aménagée ou non pour le stationnement, sur une terrasse d'un immeuble, sous un immeuble bâti (sur pilotis ou en encorbellement).

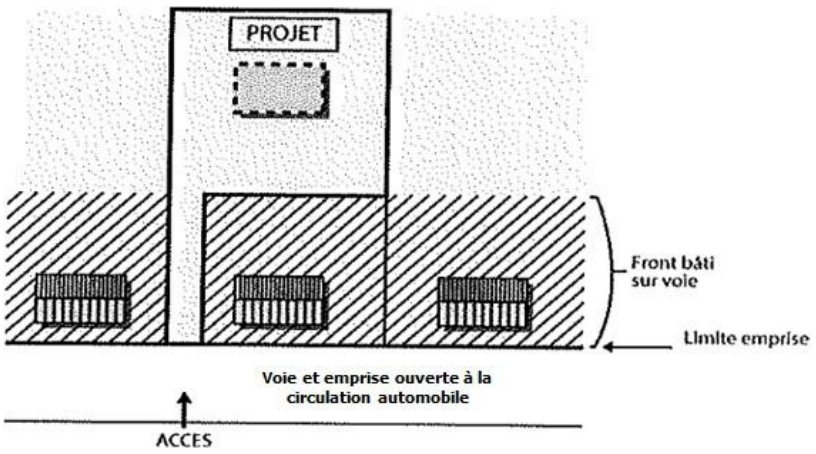
RECUL DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Le recul (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section 2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.
Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons… et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétons, voitures, …).

RETRAIT DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section n°2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.
Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

SALLES D'ART ET DE SPECTACLES ASSIMILES : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

SECOND RIDEAU : parcelle située à l'arrière d'une autre propriété par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la propriété avec la voie ou emprise ouverte à la circulation automobile n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle.



SHOWROOM : magasin (ou hall) d'exposition permettant de présenter un assortiment ou la totalité des produits proposés à la vente. Il offre éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur.

SURFACE DE PLANCHER : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

SURFACE NON IMPERMEABILISEE : correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, certaines toitures…

SURFACES PERMEABLES : les surfaces perméables correspondent aux surfaces non imperméabilisées.
TOITURE : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

TOITURE-TERRASSE : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure ou égale à 3 %.

UNITE FONCIERE : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.
Pour l'application de l'article 3 de la section 2, le présent règlement fait une distinction entre les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes. A titre d'illustration, les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins, …)

hors aménagements des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux-roues non motorisés, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

VOIES DE REFERENCE : Dans le cas d'une unité foncière bordée par deux voies ouvertes à la circulation automobile, la voie de référence est celle supportant l'accès principale sur l'unité foncière.

TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1.1 LES ARTICLES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME D'ORDRE PUBLIC RESTENT APPLICABLES NONOBSTANT LES DISPOSITIONS DU PLU

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R111-5 (D. n°2015-1783 du 28 décembre 2015)
« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)
« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-27 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1.2 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

TEXTES DE REFERENCE :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.* »

Le préfet de région – sera saisi systématiquement :

- Pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale ;
- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.
Toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie - 6, rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00.

1.3 MARGE DE RECUL ET CONSTRUCTIBILITE INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 111-6 DU CODE DE L'URBANISME (LOI BARNIER)

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes visées à l'article L. 141-19 ».
Le long de la RD 177, il est fait application de la loi Barnier (articles L. 111-6 à L. 111-10 du code de l'urbanisme). **Un recul de 75 m est applicable en dehors des espaces urbanisés**.

Règles générales

Sont interdits :
- toute construction nouvelle, y compris les constructions annexes.

L'interdiction mentionnée à **l'article L. 111-6** ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

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

Dérogation à la loi Barnier sur le secteur de Courbouton.

Le site économique intercommunal de Courbouton est traversé par la RD 177. En 2000, la commune de Guipry a fait réaliser une étude sur la partie ouest du site de Courbouton afin de réduire la marge d'inconstructibilité et permettre le développement du site. Cette étude a donné lieu à une modification du Plan d'Occupation des Sols et a conduit à réduire la marge d'inconstructibilité de 75 à 35m, moyennant la mise en place de mesures compensatoires. En 2015 , une seconde étude loi Barnier sur le côté Est de la RD177 a étudié les modalités de réduction de la marge d'inconstructibilité de ce côté en y formulant d'autres règles 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. **Cette étude est jointe dans les annexes du présent dossier.**

Les orientations de cette étude trouvent une traduction dans les différents documents opposables du PLU :

- Le règlement graphique avec : La marge d'inconstructibilité de 75m par rapport à l'axe de la RD 177 sera réduite à 35m afin d'assurer la cohérence urbaine avec la partie Est de la ZA de Courbouton qui lui fait face et dont les liens visuels sont forts. Cette marge est déterminée à partir de l'axe de la voie ou de ses bretelles d'entrée ou de sortie. Pour la partie Sud, la marge de recul loi Barnier de 75 m est maintenue.

- Le règlement littéral avec les règles de la zone Ua qui s'appliqueront à la zone 1AUa lorsqu'elle permettra l'urbanisation future de la zone.

1.4 MARGE DE RECUL PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Les marges de recul départementales s'appliquent en dehors de l'agglomération au sens de l'art R110-2 du code de la Route. Elles concernent donc tous les secteurs non encore urbanisés de la commune y compris ceux qui sont classés AU (A Urbaniser) hors agglomération dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)

Les marges de recul s'appliquent aux routes départementales dans les zones hors agglomération au sens de l'art R110-2 du code de la Route. Sont distinguées, en fonction de la classification des voies et en application du règlement de la voirie départementale :

Classification		**Marge de recul par rapport à l'axe de la route pour les constructions ou installations** **délibération du 19 mai 2025 du conseil départemental**
Voie de catégorie A	**2x2 axe Rennes-Redon RD 177**	Respect de l'article L111-6 du code de l'urbanisme **75 m**
Voie de catégorie B	**RD 772 Guipry - Bain de Bretagne** **RD777 Guipry - Pipriac**	**30 m**
Voie de catégorie C	**RD 772 Guipry - Lohéac**	**30 m**
Voie de catégorie D	**D352** **D77** **D49** **D51** **D52** **D69** **D127**	**15 m**

Aucune construction ou partie de construction ne doit être implantée en deçà de cette limite. Toutefois, pour les constructions existantes qui ne respectent pas la disposition précédente, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

Pour les exploitations agricoles existantes implantées dans les marges de recul des routes départementales sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

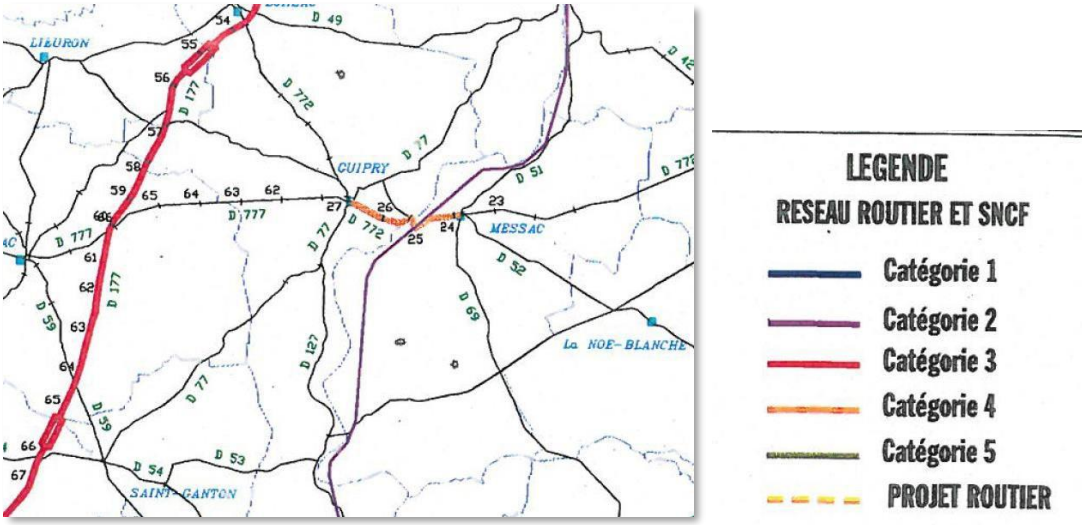
Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

1.5 SECTEURS EXPOSES AU BRUIT

La loi n° **92.1444 du** 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit comporte différents volets destinés à prévenir des nuisances sonores.

- ✓ L'article 12 prévoit la prise en compte des nuisances sonores dans la conception, l'étude et la réalisation des infrastructures de transports terrestres.
- ✓ L'article 13 impose le recensement et le classement des infrastructures bruyantes par le préfet afin de délimiter au P.L.U les secteurs affectés par le bruit.

Le territoire de la commune est concerné par l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres pour les **RD177 et RD772 et la voie ferrée**. La largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures visées ci-dessus doit être reportée sur les plans de zonage



Trois infrastructures de transports terrestres traversant la commune de Guipry sont classées bruyantes par l'arrêté préfectoral du 5 octobre 2001.

Nature de la voie	Débutant	Finissant	Catégorie	Largeur du secteur affectée par le bruit
SNCF	RENNES (Gare)	Redon (Gare)	2	250m
RD177	Limite communale avec Guignen	Limite communale avec Lieuron	3	100m
RD177	Limite communale avec Lieuron	Limite communale avec Pipriac	3	100 m
RD772	Limite communale avec Messac	Intersection avec RD 77 (Place de l'Eglise)	4	30 m

Les bâtiments à construire dans les zones affectées par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément :

- au décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L. 111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitat et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements.
- au décret n°95-21 du 9 janvier relatif au classement des infrastructures de transports terrestres.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.

Référence de l'arrêté préfectoral correspondant : arrêté préfectoral du 17 novembre 2000.

1.6 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

1. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommages à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

2. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

3. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

a) La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
b) La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
c) La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

1.7 RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUITS OU DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs ou par un arrêté de péril ou d'insalubrité irrémédiable , et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments légalement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

1.8 PERMIS DE DEMOLIR

Périmètres et bâtiments particuliers à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un **permis de démolir** (application des articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme) :

- Périmètre de protection des monuments historiques et sites classés ;
- Périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits.

Pour les autres bâtis :

- ✓ Le permis de démolir est exigé pour le bâti présentant majoritairement les caractéristiques d'une construction en maçonnerie traditionnelle (pierre, terre, ou en briques pleines), ce qui est un des éléments constitutifs du patrimoine communal.
- ✓ Les bâtis de type fours à pain, croix, calvaires, puits, lavoirs, chapelles, mégalithes … sont aussi soumis à permis de démolir.
- ✓ Pour les bâtis n'entrant pas dans ces catégories, un permis de démolir est exigé lorsque leur démolition porte sur une construction d'une emprise au sol supérieure à 20m².

1.9 EDIFICATION DES CLOTURES

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune, conformément à la délibération du Conseil municipal. Cette déclaration préalable ne concerne pas les clôtures agricoles.

1.10 DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON-CLASSES

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

2.1 ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

2.2 ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement sont protégés :

- En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable ;
- La suppression de ces haies n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès (notamment accès agricole), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension de bâtiment agricole.

  La suppression est subordonnée à la replantation du double des linéaires (pour les alignements d'arbres et les haies), du double des arbres (pour les arbres isolés) et du double des surfaces plantées pour les boisements, tout en permettant la préservation ou la restauration des corridors écologiques, avec des essences issues de la liste des essences locales émise par Breizh Bocage (Cf. Annexe 3). Cette obligation de replantation est limitée à la capacité de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière à accueillir le doublement des linéaires ou des surfaces supprimées.
-

- La replantation doit être faite avec des espèces identiques à celles retirées si elles font partie des essences locales émises par Breizh Bocage, ou diversifiées si les espèces retirées ne sont pas incluses dans la liste.
- Si la replantation au même endroit que la zone de suppression s'avère impossible, une replantation sur la même unité foncière devra être réalisée, autant que possible en permettant la restauration des corridors écologiques.
- Les talus sur lesquels ces haies, arbres et alignements d'arbres sont plantés, devront être préservés. En cas d'impossibilité, un talus devra être reconstitué en préservant autant que possible une continuité.
- L'impossibilité technique d'une telle compensation devra être justifiée.

Ne sont pas soumis à la déclaration préalable, les coupes et élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE.

2.3 PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION (PPRI)

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) du Bassin de Moyenne Vilaine est une servitude d'utilité publique qui s'impose à toute personne publique ou privée. Il est donc annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Guipry-Messac.

Les dispositions du PPRi doivent être respectées pour la délivrance des autorisations d'utilisation et d'occupation du sol (permis de construire, lotissement, déclaration de travaux, etc.). Elles s'ajoutent à celles du PLU.

Le règlement graphique indique à cet effet de manière indicative les secteurs de la commune concernés par l'application des dispositions du PPRi permettant ainsi de renvoyer le porteur de projet qui consulte le PLU au dossier réglementaire mis en annexe.

Conformément à l'article 3 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, le règlement du PPRi comporte des interdictions, des autorisations sous conditions (prescriptions) et des recommandations, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde. Ces règles concernent prioritairement les projets nouveaux mais aussi les biens existants.

2.4 ZONES HUMIDES

Les zones humides inventoriées sont représentées au Plan de zonage par une trame spécifique identifiée au titre de la loi Paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) et renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes déclinées ci-après, en application de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du Code de l'environnement ainsi que du SDAGE du bassin Loire Bretagne.

Les zones humides doivent être préservées et protégées. Par conséquent, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature.

Seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple). Effectivement, la police de l'eau s'applique sur toutes les zones humides y compris celles qui n'auraient pas été recensées.

Dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés ci-dessous.

Par exception, dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
    - Sont liés à la sécurité des personnes ;
    - Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides ;
    - Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi

que par les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Vilaine).

Les dispositions règlementaires de l'article 1 du règlement du SAGE Vilaine définies dans l'arrêté inter-préfectoral du 2 juillet 2015 :

Article 1 - Protéger les zones humides de la destruction

Dans les sous bassins identifiés prioritaires pour la diminution du flux d'azote d'une part (carte 14 du PAGD) et vis-à-vis de la gestion de l'étiage d'autre part (carte 23 du PAGD), tels que délimités sur la carte 1 ci-dessous, l'autorisation de destruction des zones humides, dans le cadre de projets soumis à déclaration ou autorisation, en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement, (de surfaces supérieures à 1 000 m²), ne peut être obtenue que dans les cas suivants, et toujours dans le respect de la disposition 2 du PAGD :

- existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités, des infrastructures de transports, des réseaux de distribution d'énergie et de communication,
- réalisation de projets présentant un intérêt public avéré : projets ayant fait l'objet d'une DUP ou d'une déclaration de projet,
- impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent, des infrastructures de transports, des réseaux de distribution d'énergie et de communication,
- impossibilité technico-économique d'étendre les bâtiments d'activité existants en dehors de ces zones humides,
- impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors des zones humides, les installations de production de biogaz considérées comme agricoles au titre de l'article L. 311-1 du code rural,

- impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones, des cheminements dédiés aux déplacements doux, dès lors que la fréquentation de ces aménagements ne porte pas atteinte à la préservation des milieux aquatiques adjacents,
- réalisation d'un programme de restauration des milieux aquatiques visant une reconquête des fonctions écologiques d'un écosystème,
- travaux dans le cadre de restauration de dessertes forestières (reprise des chemins existants) ainsi que la création de dessertes forestières en l'absence de possibilité de solution alternative,
- création de retenues pour l'irrigation de cultures légumières, sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe, sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et leur raccordement dans la retenue.

2.5 EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du Code de l'Urbanisme.

2.6 BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt patrimonial : bâtiment en pierre terre et brique pleine ;
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;
- Emprise au sol d'au moins 60 m² ;
- Desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- Bon état du bâtiment : l'essentiel des murs porteurs existe (dans la proport équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50m)
- La possibilité d'aménager des places de stationnement

Au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, ces changements de destination seront soumis à l'avis conforme préalable de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

2.7 PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur.

2.8 INTERDICTION DE CHANGEMENT DE DESTINATION DES COMMERCES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Les linéaires ou secteurs de protection du commerce identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-16 du code de l'urbanisme limite les possibilités de changements de destination des commerces. L'objectif est de préserver la diversité commerciale sur la commune,

Le changement de destination des commerces situés en-dehors de ces secteurs de protection seront possibles. Toutefois, le changement de destination devra se réaliser en procédant à la modification des caractéristiques architecturales apparentes du bâtiment afin que celles-ci correspondent à la nouvelle destination demandée.

2.9 ENTITES ARCHEOLOGIQUES

Les zones archéologiques reportées sur le plan de zonage correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine).

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à M. le préfet, représenté par la DRAC, en application du décret n° 86.192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

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

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

2.10 PERIMETRE DE CENTRALITE

Un « Périmètre de centralité » figure au Plan de zonage, ce secteur est délimité conformément au SCOT du Pays des vallons de Vilaine afin d'identifier un périmètre de concentration de services, de commerces, d'équipements et d'espaces de convivialité.

En dehors de ce périmètre, pour les constructions liées à l' « **Artisanat et au commerce de détail** », les règles suivantes s'appliquent :

- Ces constructions devront avoir une surface de plancher supérieure ou égale à 300 m². Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment), devra respecter ce seuil.
- Pour les constructions déjà implantées à la date d'approbation du PLU, il est accordé la possibilité de **s'étendre** sous réserve que la construction finale n'ait pas une surface de plancher* supérieure à **20% de la surface de plancher* initiale** à la date d'approbation du PLU.
- Une dérogation à cette règle est accordée pour les constructions de moins de 300m² de surface de plancher* déjà implantées en dehors des « Périmètres de centralité » figurant au Plan de zonage, et souhaitant se transférer sur un autre terrain en zones urbaines ou 1AU, en dehors (ou non) des « Périmètres de centralité ».
- Des localisations de ces constructions pourront intervenir à titre dérogatoire en continuité immédiate des « Périmètres de centralité » figurant au Plan de zonage s'il est démontré l'impossibilité d'une implantation dans la centralité ou dans l'espace aggloméré délimité par le PLU (zones urbaines). Ces implantations interviendraient sous condition expresse qu'elles prennent effet à moins de 100 mètres des dernières constructions liées à l'« Artisanat et au commerce de détail », à la « Restauration » ou à l'« Hébergement hôtelier et touristique » existantes.

2.11 SECTEURS DE PERIMETRE D'INCONSTRUCTIBILITE, ARTICLE L151-41-5° DU CODE DE L'URBANISME

Un secteur est concerné par un périmètre d'inconstructibilité de l'urbanisation au plan de zonage. Ces secteurs se réfèrent à l'article 151-41-5° du code de l'urbanisme :
« 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

Ces périmètres auront **une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLU**. Les demandes d'autorisation de construire **supérieures à 5m² d'emprise au sol seront refusées**. Ces secteurs de gel de l'urbanisation instaurent un droit de délaissement pour les propriétaires concernés conformément aux articles L152-2 et L230-1 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 DU CHANGEMENT DE DESTINATION

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « **habitation** » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « **commerce et activités de service** » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ces destinations* ainsi que les sous-destinations* sont définies dans le lexique.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à règlementer la réhabilitation* des bâtiments existants* régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation* des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux nouveaux ont pour objet de rendre la construction existante plus conforme aux dispositions règlementaires méconnus pour les constructions édifiées d'après un permis de construire ;

- les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

4.1 MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte. »

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

Pour les extensions de construction :

- Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis définit dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.
- Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extension.

Pour les changements de destination :

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique :

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

« *Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions* »
(article L.151-33 du code de l'urbanisme).
Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

4.2 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, …) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

- Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.
- La dimension minimale d'un stationnement est de 5m x 2,5m.

Règles quantitatives

Toute place de stationnement supprimée doit être recréée. Cette obligation s'impose si la suppression a pour effet de ne plus répondre au minimum de places requises.

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Dans le cas d'une activité présentant des sous-destinations différentes, une mutualisation des places pourra être envisagée. Dans tous les cas, la règle la plus contraignante sera appliquée.

Constructions à destination d'habitation

Dispositions générales :

Sous-destinations de la construction	Secteur	Nombre de places minimum requis
Logement	En secteur Uc	Pour les logements collectifs en construction neuve : **Une place de stationnement par logement.** Pour les logements individuels en construction neuve : **Une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (garage compris).**
	En secteur Ue	Pour les logements collectifs en construction neuve : **Une place de stationnement par logement.** Pour les logements individuels en construction neuve **2 places par logement créé, (garage compris), en cas de construction neuve ou de changement de destination** **2 places par logement créé en cas de division de logement**. Dans le cas de lotissement ou de construction groupée, il sera exigé **2 places de stationnement par logement créé (garage compris) +** **1 place de stationnement supplémentaire pour 3 logements construits, sur des espaces communs utilisés en parking**
Hébergement	En secteur Uc et Ue	Règle générale : **1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'1 place**

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Constructions à destination de commerce et activités de service

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**En secteur Uc** Non règlementé **Dans les autres secteurs** ▪ Une place de stationnement par commerce ▪ 1 place supplémentaire par tranche de 30m² de surface de vente (ex : pour 28m² : 1 place ; pour 60m² 1place + 2 places pour tenir compte de la surface de vente (30m² *2) = 3 places)
Restauration	**En secteur Uc** Non règlementé **Dans les autres secteurs** Selon une étude des besoins en fonction : ▪ de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP, ▪ des besoins en salariés, ▪ de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet ERP. Il sera exigé 1 place pour 3 personnes.
Commerce de gros	▪ 1 place par tranche de 80 m² de surface de vente
Hébergement hôtelier et touristique	**En secteur Uc, Ue, Ua, Uac ,Uab et Ug,** ▪ 1 place minimum par établissement ▪ + 0,5 place par chambre hors places nécessaires aux activités complémentaires ouvertes à une clientèle extérieure à l'hébergement hôtelier et touristique (restaurant, boutique…) **Dans les autres secteurs** Le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet ERP. Il sera exigé 1 place pour 3 personnes
Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : ▪ De leur nature ; ▪ Du taux et du rythme de leur fréquentation ; ▪ Des besoins en salariés ; ▪ De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis*
Industrie	Selon une étude des besoins en fonction : ▪ de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP, ▪ des besoins en salariés, ▪ de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.
Entrepôt	
Bureau	

*A ce nombre de places minimum requis, il faut ajouter le nombre de places nécessaires au fonctionnement de l'activité pour les livraisons de marchandises, le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires liés à l'activité…

4.3 STATIONNEMENT DES VELOS

Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos.

Elles doivent répondre aux normes suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation Uniquement habitat intermédiaire* ou collectif*	▪ Superficie minimale de 1,75 m² par logement ▪ Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m ² pour 10 logements
Bureaux	▪ Superficie minimale de 1,50m² pour 80m² de surface de plancher
Commerces et artisanat de détail	▪ Pour répondre aux besoins
Equipements d'intérêt collectif et services publics	▪ Pour répondre aux besoins

Ces stationnements doivent être réalisés selon les modalités suivantes :

- De manière générale, ils doivent être équipés de systèmes d'attache.
- Pour les habitations : sous la forme de locaux clos, sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public.
- Pour les bureaux : sous la forme de locaux sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public.
- Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général : il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, 3ème alinéa).

En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc

CARACTERES DU SECTEUR UC

Le secteur Uc correspond au tissu urbain ancien de la commune : quartier Guipry, quartier Messac et secteur du Port qui témoignent d'une certaine densité urbaine et d'une concentration importante de bâtiments anciens construits en pierre. Le bâti est proche de la voie, structurant l'espace public. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et de commerces et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone englobe un certain nombre de bâtis anciens d'intérêt patrimonial et vise à leur préservation.

La zone UC du secteur du Port, de part et d'autre de la Vilaine, est également soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) Moyenne Vilaine pour laquelle son règlement s'applique également.

- **La zone Uci identifiée au règlement graphique est soumise aux dispositions du règlement de la zone Uc.**

- **Le sous-secteur Uc1 précise les dispositions particulières relatives aux destinations et sous-destinations des constructions autorisées dans le secteur.**

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UC

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Uc - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

	DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Uc	Uc1
1	**Exploitation agricole et forestière**	1.1 Exploitation agricole	X	
		1.2 Exploitation forestière	X	
2	**Habitation**	2.1 Logement	SC	
		2.2 Hébergement	SC	
3	**Commerce et activités de service**	3.1 Artisanat et commerce de détail	SC : Si compatible avec l'habitat	
		3.2 Restauration	O	O
		3.3 Commerce de gros	X	
		3.4 Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	
		3.5 : a/ hôtels – b/ autres hébergements touristiques	SC	SC
		3.6 Cinéma	O	
4	**Equipements d'intérêt collectif et services publics**	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O	
		4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	
		4.3 Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale	O	
		4.4 Salles d'art et de spectacles	O	
		4.5 Equipements sportifs	O	
		4.6 Autres équipements recevant du public	O	
5	**Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires**	5.1 Industrie	X	
		5.2 Entrepôt	SC	
		5.3 Bureau	O	
		5.4 Centre de congrès et d'exposition	O	

O = Autorisé sans condition X = Strictement Interdit SC = Autorisé sous conditions précisées à l'article 2

Uc - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- Le stationnement de caravanes isolées et l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels
- Les constructions à usage agricole ou industriel,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- Toutes constructions ou installations de plus de 5 m² d'emprise au sol sont interdites, dans les périmètres d'inconstructibilité de cinq ans à partir de la date d'approbation du PLU figurant au plan de zonage du PLU.
- Pour les secteurs repérés graphiquement, les occupations et utilisation du sol interdites au PPRI Moyenne Vilaine.
- Les champs photovoltaïques au sol.

Uc - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière (toutes sous-destinations)
- Commerce et activités de service :
  - ✓ Artisanat et commerce de détails (3.1) à l'exception des cas autorisés à l'article 2.2
  - ✓ Commerce de gros (3.3)
  - ✓ Hébergement hôtelier et touristique (3.5), dans les cas suivants : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.
- Autres activités du secteur secondaire ou tertiaires suivantes :
  - ✓ Industries (5.1)
  - ✓ Entrepôts (5.2) à l'exception des cas autorisés à l'article 2.2.

Spécifiquement dans le sous-secteurs UC1

Sont interdites toutes les nouvelles constructions à l'exception des destinations suivantes :

- ✓ Commerce et activités de service :
  - 3.2 Restauration
  - 3.5 Hébergement hôtelier et touristique ,

Les changements de destination des constructions existantes sont autorisés pour les destinations suivantes :

- ✓ Commerce et activités de service :
  - 3.2 Restauration
  - 3.5 Hébergement hôtelier et touristique ,

Uc - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Uc - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

- Les nouvelles ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :
  - Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement ;
  - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension des ICPE existantes quel que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale, et à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les dépôts de véhicules uniquement pour les activités de garages existantes sur la zone à la date d'approbation du PLU.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers uniquement pour les activités existantes sur la zone à la date d'approbation du PLU.

Uc - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation :

Pour les nouveaux programmes de logements de 30 logements et plus, un minimum de 20% de logements à caractère social, , devra être réalisé. Si l'aménagement des différents secteurs devait être réalisé en plusieurs tranches ou opérations, cette règle s'applique indépendamment à chacune des tranches ou opérations.

Toute opération de production de logements (dans le cadre d'un détachement de parcelle(s) par une division en vue de construire ou dans le cadre d'un permis de construire pour maison individuelle) hors lotissement de moins de 10ans, hors OAP prévue au PLU, hors zones d'emplacement réservé, doit :

- Pour un logement individuel : respecter une surface d'unité foncière maximale de 500m² ;
- Comporter au moins 2 logements dès lors que l'unité foncière est comprise entre 501m² et 1000m², hors zones humides et EBC ;
- Respecter une densité de 25 logements par hectare dès lors que l'unité foncière est supérieure à 1000m² (nombre de logements arrondi à l'unité supérieure), hors zones humides et EBC.

- Pour les unités foncières comprenant déjà un logement, la construction d'un nouveau logement ou de nouveaux logements sur cette même unité foncière, devra respecter les règles précédentes, selon la superficie de l'unité foncière.

- Commerce et activités de service :
  - Artisanat et commerce de détail (3.1), sous réserve
    - d'être compatible avec le caractère du secteur ;
    - d'être situé au sein du périmètre de centralité figurant au Plan de zonage, pour ceux dont la surface de plancher est inférieure à 300m².
    - *en dehors des « Périmètres de centralité » et pour les constructions de moins de 300 m² de surface de plancher*,* il conviendra de se référer aux règles décrites dans les dispositions générales (2.10 Périmètre de centralité).

  - Hébergement hôtelier et touristique (3.5), en-dehors des cas interdits à l'article 1.

  - Dans les **secteurs de protection du commerce** figurant au plan de zonage, les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes ne sont autorisés que pour les destinations suivantes :
    - « artisanat et commerce de détail »,
    - « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,
    - « restauration »
    - « Hébergement hôtelier et touristique »

- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
  - Entrepôt (5.2), sous réserve (conditions cumulatives) :
    - Qu'il s'agisse de l'extension d'une activité ou d'une construction existante ;
    - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances ;
    - Que les constructions nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uc - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Uc - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non règlementé

3.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des de façades se mesure à partir :

- du niveau du sol de la voie, à l'aplomb de la construction,
- du terrain naturel à l'aplomb de la construction en bordure d'un cours d'eau.

Les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur.

2- Habitation
3- Commerce et activités de service

Construction principale :

- ✓ R + 2, + 1 étage en attique* ou sous comble
- ✓ Hauteur* maximale (hors attique*) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 10 mètres.
  Point le plus haut de la construction (ex : faitage) ne pouvant excéder 14 mètres.

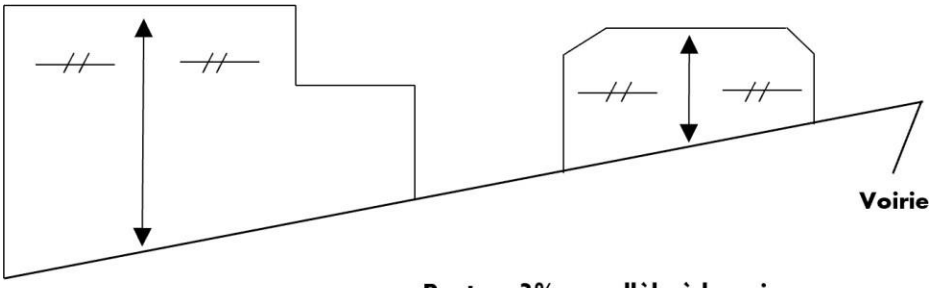
Dispositions particulières

- ✓ En présence d'un bâtiment existant plus élevé : une hauteur plus importante peut être admise ou imposée en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.
- ✓ Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de 3,5 mètres.
- ✓ La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres maximum en façade de la construction. La hauteur au point le plus haut de l'annexe ne pourra pas dépasser celle de la construction principale.
- ✓ Les hauteurs maximales définies dans ce règlement ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes…), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

✓ Règles de hauteur pour les terrains en pente :

- Lorsque le terrain est marqué par une pente parallèle à la voie publique, supérieure ou égale à 3%, la hauteur de référence des constructions projetées est prise au point du milieu de la construction principale.

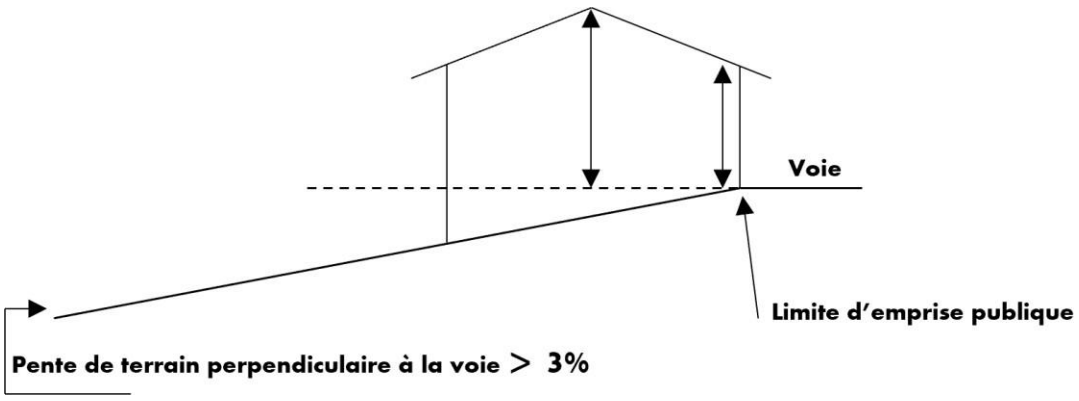
Exemple :



Pente > 3% parallèle à la voie

- Lorsque le terrain est marqué par une pente perpendiculaire à la voie publique, supérieure ou égale à 3%, la hauteur de référence des constructions projetées, implantées à l'alignement, se calcule à partir du niveau de la voie à l'aplomb de la construction.

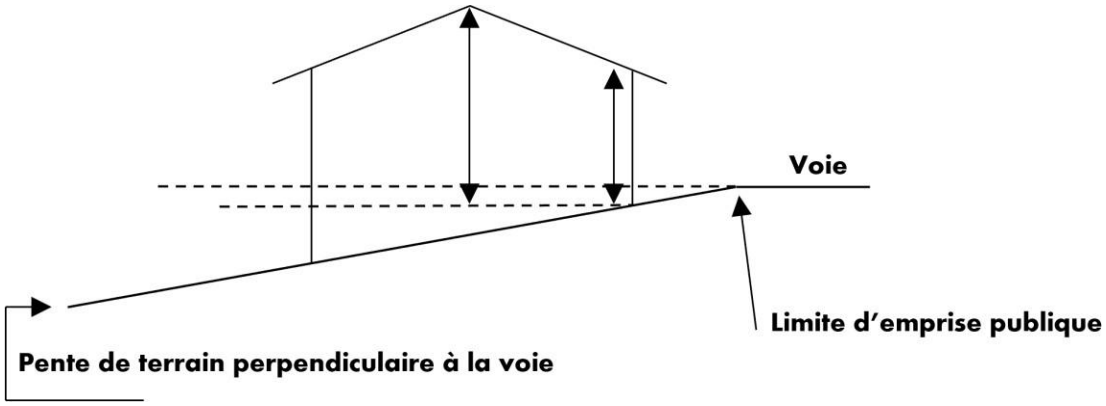
Exemple :

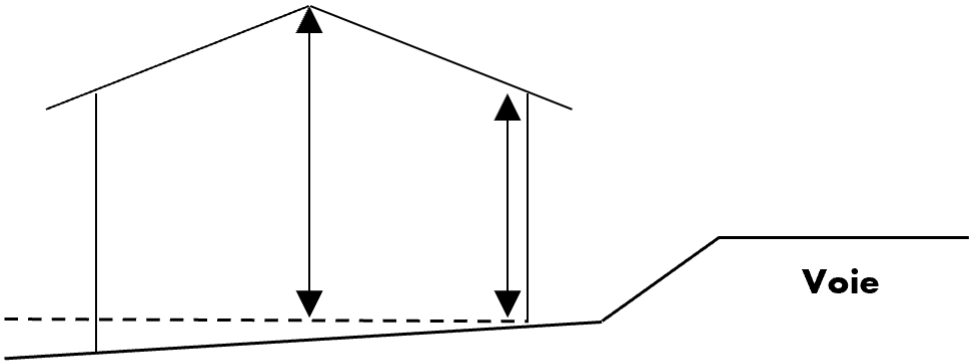


- Lorsque le terrain cumule les deux caractéristiques énoncées aux deux points précédents, la règle retenue sera celle qui s'avère la plus simple et la plus cohérente pour le projet.

- ✓ Règles de hauteur pour les terrains en contrebas ou au-dessus de la voie publique :
  - Lorsque la construction est implantée en recul de l'alignement de la voie publique, et que l'aplomb de la façade orientée vers la voie **se retrouve en contrebas** du niveau de cette voie, la hauteur se calcule à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de cette façade.

Exemples :

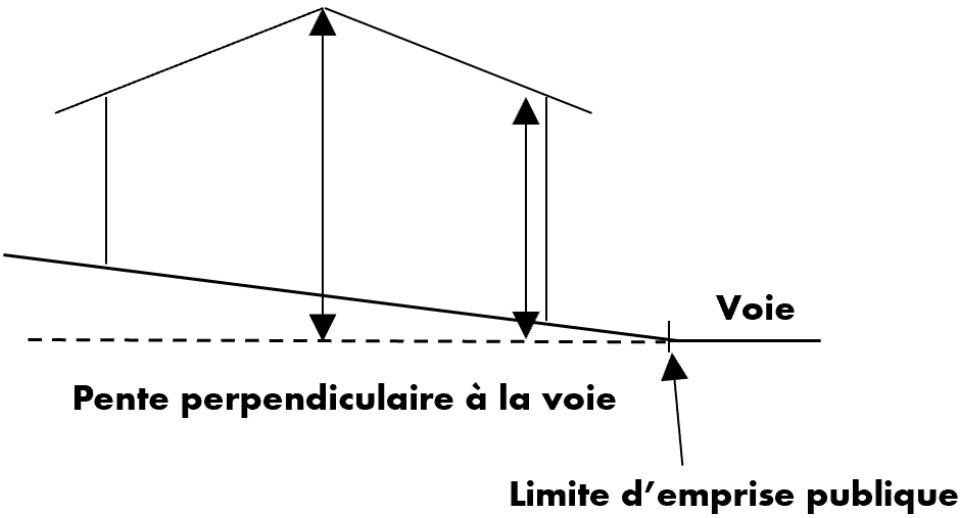


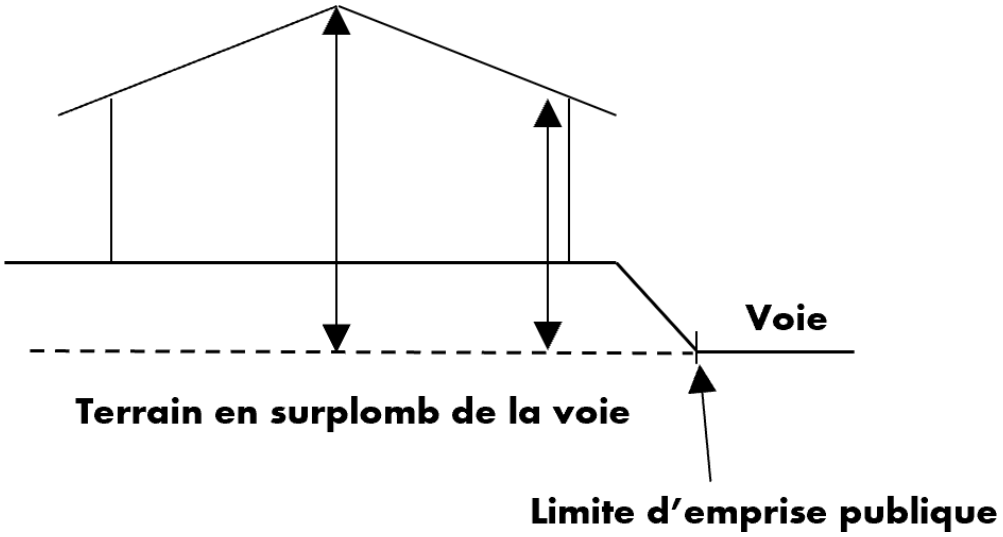


Terrain en contrebas de la voie

  - Lorsque la construction est implantée en recul de l'alignement de la voie publique, et que l'aplomb de la façade orientée vers la voie **se retrouve au-dessus** du niveau de cette voie, la hauteur se calcule à partir du niveau du sol de la voie, à l'aplomb de la construction.

Exemples :





- Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, la hauteur des constructions projetées se calcule par rapport à la voie de référence*.

4 -Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

Uc - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

Règle générale pour l'implantation des constructions principales :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit en recul, sous réserve que la continuité de l'emprise de voie soit réalisée par une construction principale ou annexe, ou au moyen d'une clôture en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, de nature et d'aspects similaires aux maçonneries qu'elle prolonge. Dans ce cas, la construction doit s'implanter au moins à 2,50 mètres de l'alignement.
- Aussi, sur les bâtiments implantés à l'alignement de la voie, des reculs ponctuels de 2 mètres maximum par rapport à l'alignement de la voie pourront être autorisés pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment. Dans ce cas, le linéaire total des reculs est inférieur à la moitié de la longueur de la façade.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité et de visibilité depuis les voies routières : des reculs différents pourront être imposés, sans être supérieurs à 5 mètres.
- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement autre, l'implantation des nouvelles constructions pourra, pour des raisons architecturales, être imposée en prolongement de l'immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Dans ce cas, le recul ne pourra cependant être inférieur à celui de la construction contigüe la plus proche de l'alignement de la voie.
- Pour les constructions annexes, leur recul par rapport à l'alignement ne pourra pas être inférieur à celui de la construction principale située sur la même unité foncière.
- Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est insuffisant pour implanter une construction sur l'unité foncière dans le respect des règles générales fixées au 3.2.1 (ex. cas des "parcelles en drapeau"), la construction pourra s'implanter en recul de l'alignement de la voie.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, si ces extensions ne réduisent pas la marge de recul.

- Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à la voie de référence*.

Voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile :

Non réglementé.

Cours d'eau et plans d'eau :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en recul des rives des cours d'eau et plans d'eau identifiés aux documents graphiques. Au sein de ces marges de recul, toute occupation du sol susceptible de dégrader les cours d'eau est interdite : affouillements, terrassements, drainages et busages.

3.2.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

- Soit d'une limite séparative à l'autre ;
- Soit sur au moins une limite séparative, en respectant un retrait de **1 mètre** minimum par rapport aux autres limites séparatives.
- Des implantations différentes pourront être autorisées en présence d'un élément paysager qu'il est nécessaire de préserver (et protégés au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme).
- Si le terrain d'implantation d'une construction à usage d'habitation jouxte une unité foncière à vocation d'activités (zonages Ua, Uac et Uab), la distance minimum de 5 mètres de la construction principale par rapport à la limite séparative devra être impérativement respectée.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Les ouvrages techniques et équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils peuvent s'implanter :
   - Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
   - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

2. Dans le cas d'une construction existante significative, de qualité et en bon état ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante (sans réduction de la marge de recul ou de retrait) pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Uc - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uc - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures et antennes/paraboles

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions avoisinantes existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

La volumétrie des futures constructions devra s'inspirer des volumétries des constructions d'habitations traditionnelles (volumes parallélépipédiques, toiture à deux pans en ardoise). Les toitures terrasses sont interdites, sauf sur les extensions, à condition que ces dernières soient positionnées en façade arrière.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, …). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.

Bâtiments à caractère patrimonial *

Dès lors qu'une construction, bâtiment principal ou annexe, présente un intérêt architectural et patrimonial au regard notamment de son ancienneté, de son histoire, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son apparence et contribue à l'identité architecturale de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Par conséquent, le pétitionnaire pourra être invité à consulter les services de l'architecte conseil désigné par la mairie, afin de s'assurer du respect et de la mise en valeur des caractéristiques de la construction.

Il est attendu que les projets présentés, concernant des bâtiments à caractère patrimonial, portent une attention particulière au respect et à la mise en valeur des caractéristiques d'origine de la construction.

Il est précisé que :

- ✓ la composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées,

- ✓ l'agrandissement, la réduction et la suppression des ouvertures sont autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture des façades,
- ✓ les éléments de modénature d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements
- ✓ les techniques de l'époque de construction, matériaux et mises en œuvre sont encouragés, afin de préserver la souplesse, la perméance et l'inertie du bâti existant selon ses dispositions d'origine.

Les travaux sur le petit patrimoine (fontaines, lavoirs, puits, fours à pain, calvaires, croix, mégalithes, …), ainsi que les projet prévoyant leur démolition, devront aussi faire l'objet d'une déclaration préalable : le pétitionnaire pourra aussi être invité à consulter les services de l'architecte conseil désigné par la mairie car il est attendu que ces projets respectent et mettent en valeur les caractéristiques de ce petit patrimoine.

4.1.2. Façades

Généralités

Est interdit, l'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Les couleurs apparentes devront être choisies dans la gamme de tons présents dans les centres de Guipry, Messac et du secteur du Port de part et d'autre de la Vilaine.

Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.

Ces caractéristiques générales s'appliquent aux constructions principales et aux annexes.

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des édifices ainsi que leur état sanitaire et leur performance énergétique. À ce titre, doivent être employés des matériaux et des couleurs, des techniques, valorisant à nouveau le caractère architectural, la qualité sanitaire des constructions ainsi que leur performance énergétique.

Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre. En cas d'impossibilité technique avérée, une solution équivalente devra être mise en œuvre dans le respect de l'architecture de la construction.

Le ravalement doit respecter les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt architectural ou technique et/ou qu'ils contribuent à l'identité du centre-bourg.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus, gardés visibles et entretenus.

4.1.3. Toitures

<u>Construction principale :</u>

Les toitures seront à deux pans, avec un faîtage du volume principal qui suivra l'orientation (des faîtages) des bâtiments traditionnels situés à proximité. Les matériaux de couverture

seront à dominante de couleur ardoise. L'emploi de l'aspect tuile rouge est interdit sauf s'il prolonge un bâtiment présentant le même aspect.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, tôles à joints debout, cuivre…) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Des variations architecturales pourront être admises sur une partie de la toiture de l'habitat principal.

Les toitures-terrasses pourront être autorisées en dehors du corps principal des bâtiments.

Annexes :
Leurs toitures pourront être à toit plat ou mono-pente. Toutefois, les annexes de longueur supérieure à 6 mètres devront être dotées d'une toiture en double pente. Une couverture autre que l'ardoise est autorisée sur les annexes, à condition que la couleur soit de couleur ardoise.

4.1.4. Clôtures

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

Les clôtures et les portails devront être d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Elles devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les coffrets, boîtes aux lettres, compteurs devront (sauf impossibilité technique avérée), être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation.

Toute clôture érigée à une distance égale ou inférieure à 2 mètres de la limite séparative ou de la limite d'emprise publique doit respecter le règlement.

Pour des raisons de sécurité et de visibilité, les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies pourront se voir imposer des dispositions différentes.

2 – Habitation
3 - Commerce et activités de service

En limite d'emprise publique

- Lorsque la limite avec l'espace public est traitée au moyen d'une clôture en maçonnerie, cette dernière doit être d'une hauteur maximale de 1,00 mètre. La clôture en maçonnerie pourra être surmontée de grilles ou grillages de nature et d'aspect permettant une harmonie avec les clôtures de la zone. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 1,60 mètre ;
- Cette clôture peut être doublée d'une haie végétale ne pouvant dépasser 2,00 mètres ;
- La clôture peut aussi être constituée d'une haie végétale libre d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, implanté en limite d'emprise publique ;
- Les haies végétales doivent être constituées d'au moins 50% d'essences locales définies dans la liste Breizh Bocage annexée au PLU.

En limites séparatives

- La hauteur maximale des clôtures, végétales ou autres, est limitée à 2.00 mètres ;
- La clôture devra permettre, par un dispositif décrit dans la déclaration d'urbanisme, le passage de la petite faune à intervalles réguliers ;
- Les murs bahuts constituant les clôtures auront une hauteur maximale de 1.20 mètre. Un dispositif de grilles, grillages ou dispositif à claire-voie peut surmonter ce mur sans que la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne dépasse 2.00 mètres ;
- La clôture peut être aussi être constituée de grilles ou grillages, ou d'une simple haie végétale, ou les deux en même temps ;
- Les haies végétales doivent être constituées d'au moins 50% d'essences locales définies dans la liste Breizh Bocage annexée au PLU.

Sont interdites pour les limites séparatives et les limites d'emprise publiques :

- Les clôtures laissées nues et composées de matériaux à l'origine destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings...) ;
- Les matériaux de fortune et dangereux (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc. …) ;
- Les panneaux de béton brut préfabriqués pleins ou évidés de plus de 50 cm de haut ;
- Les matières occultantes insérées ou posées sur les grilles ou grillages ;
- Les haies de conifères et de laurier palme.

Cas particuliers

- Dès lors que le terrain est clôturé en totalité ou en partie de murs de pierres, ces murs doivent être conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, le mur existant peut être prolongé en pierres, en conservant la même hauteur.
- Lorsque la limite avec l'espace public est traitée au moyen d'une clôture en maçonnerie en continuité d'une construction adjacente/contigüe, elle pourra être d'une hauteur maximale de 1,20 mètres en étant de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elle prolonge.

Des dispositions différentes relatives à la hauteur ou à l'implantation peuvent être autorisées

ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Les clôtures en zone PPRI devront en priorité respecter les dispositions du PPRI.

4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé

4.1.5 Antennes et paraboles

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à limiter autant que possible les saillies et à en réduire l'impact visuel en apportant un soin particulier à leur intégration, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Uc - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiqueset environnementales

Les constructions neuves et la réhabilitation des constructions existantes devront respecter la règlementation thermique en vigueur.

L'installation d'équipement permettant la production d'énergie renouvelable ou l'optimisation des performances énergétiques est recommandée.

Les constructions privilégieront l'approche bioclimatique : orientation et conception des constructions pour bénéficier d'un apport solaire gratuit en hiver et pour être protégé des rayonnements solaires en été, constructions compactes, constructions thermiquement bien isolées, taille et orientation des ouvertures, …

Uc - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Uc - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des EP, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier

Pour tout projet d'aménagement ou de construction, il est nécessaire de se référer aux règles du schéma directeur de gestion des eaux pluviales annexé au présent PLU.

Uc - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.

Mise à part les cas d'extension ou de construction d'annexes, les projets de construction devront respecter une surface minimale de 10% d'espaces verts, par rapport à la surface de l'unité foncière.

Pour les plantations, les essences locales doivent être sélectionnées dans la liste émise par Breizh Bocage annexée au présent règlement (Cf. Annexe 3).
Une attention particulière devra être portée sur la diversité des essences locales sélectionnées.
Le recours aux espèces invasives dont la liste est annexée au présent règlement est interdit (Cf. Annexe 2).
Les éléments paysagers identifiés sur le zonage sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales (chapitre 2 – 2.2).

Uc - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour tout projet d'aménagement ou de construction, il est nécessaire de se référer aux règles du schéma directeur de gestion des eaux pluviales annexé au présent PLU.

Uc - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales (Chapitre 4).

SECTION N°3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Uc - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Uc - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisées)

7.1.2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).
La voirie publique ou privée doit aussi permettre la circulation des piétons et des cyclistes en toute sécurité.
Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, par une aire de retournement pour permettre aux véhicules légers de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères…).

Uc - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe du présent règlement.

Uc - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Uc - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Si la construction nécessite un approvisionnement en eau potable, le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ...), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, sur le terrain d'assiette de l'opération sauf impossibilité technique et économique devant être justifiée.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, tous les réseaux électriques doivent aussi être mis en souterrain y compris l'éclairage public et l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension sauf impossibilité technique et économique devant être justifiée.

8.1.4. Assainissement

Le raccordement au dispositif d'assainissement collectif est imposé pour toute nouvelle opération de construction et d'aménagement susceptible de générer des effluents. Ce raccordement est à la charge du constructeur ou de l'aménageur.

Toutes constructions ou installations doivent être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement des eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la règlementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

8.1.5. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

En dehors des voies et emprises publiques*, les nouveaux réseaux de transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, sur le terrain d'assiette de l'opération sauf impossibilité technique et économique devant être justifiée.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

CARACTERE DU SECTEUR Ue

Le secteur Ue correspond aux extensions du centre de Guipry-Messac
Le secteur Ue est un secteur déjà urbanisé. Il présente une vocation principale d'habitat, de services et de commerces et d'activités compatibles avec l'habitat. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Dans le secteur du Port, de part et d'autre de la Vilaine, la zone Ue est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) Moyenne Vilaine pour laquelle son règlement s'applique également. **La zone Uei identifiée au règlement graphique est soumise aux dispositions du règlement de la zone Ue. Le sous-secteur Uep précise les dispositions réglementaires spécifiques applicables au secteur patrimonial du Chalet.**

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ue

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

	DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Ue	Uep
1	Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	X	X
		1.2 Exploitation forestière	X	X
2	Habitation	2.1 Logement	SC	SC
		2.2 Hébergement		X
3	Commerce et activités de service	3.1 Artisanat et commerce de détail	SC : Si compatible avec l'habitat	X
		3.2 Restauration	O	SC
		3.3 Commerce de gros	X	X
		3.4 Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	X
		3.5 : a/ hôtels – b/ autres hébergements touristiques	SC	SC
		3.6 Cinéma	O	X
4	Équipements d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O	X
		4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	X
		4.3 Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale	O	X
		4.4 Salles d'art et de spectacles	O	X
		4.5 Equipements sportifs	O	X
		4.6 Autres équipements recevant du public	O	X
5	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	X	X
		5.2 Entrepôt	SC	X
		5.3 Bureau	O	X
		5.4 Centre de congrès et d'exposition	O	X

O = Autorisé sans condition **X = Strictement Interdit** **SC = Autorisé sous conditions précisées à l'article 2**

Ue - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ue - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- Le stationnement de caravanes isolées et l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels
- Les constructions à usage agricole ou industriel,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- Toutes constructions ou installations de plus de 5 m² d'emprise au sol sont interdites, dans les périmètres d'inconstructibilité de cinq ans à partir de la date d'approbation du PLU figurant au plan de zonage du PLU.
- Pour les secteurs repérés graphiquement, les occupations et utilisation du sol interdites au PPRI Moyenne Vilaine.
- Les champs photovoltaïques au sol.

Ue- 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

En secteur Ue (hors sous-secteur Uep)

- Exploitation agricole et forestière (toutes sous-destinations)
- Commerce et activités de service :
  - Artisanat et commerce de détails (3.1) à l'exception des cas autorisés à l'article 2.2
  - Commerce de gros (3.3)
  - Hébergement hôtelier et touristique (3.5), dans les cas suivants : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.
- Autres activités du secteur secondaire ou tertiaires suivantes :
  - Industries (5.1)
  - Entrepôts (5.2) à l'exception des cas autorisés à l'article 2.2.

Spécifiquement dans le sous-secteur Uep

- Toutes destination à l'exception de celle autorisée à l'article 2.2

Ue - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ue - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

- Les nouvelles ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :
  - Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement ;
  - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- L'extension des ICPE existantes quel que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale, et à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les dépôts de véhicules uniquement pour les activités de garages existantes sur la zone à la date d'approbation du PLU.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers uniquement pour les activités existantes sur la zone à la date d'approbation du PLU.

Ue - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

En secteur Ue (hors sous-secteur Uep)

Pour les nouveaux programmes de logements de 30 logements et plus, un minimum de 20% de logements à caractère social, devra être réalisé. Si l'aménagement des différents secteurs devait être réalisé en plusieurs tranches ou opérations, cette règle s'applique indépendamment à chacune des tranches ou opérations.

Toute opération de production de logements (dans le cadre d'un détachement de parcelle(s) par une division en vue de construire ou dans le cadre d'un permis de construire pour maison individuelle) hors lotissement de moins de 10ans, hors OAP prévue au PLU, hors zones d'emplacement réservé, doit :

- Pour un logement individuel : respecter une surface d'unité foncière maximale de 500m² ;
- Comporter au moins 2 logements dès lors que l'unité foncière est comprise entre 501m² et 1000m², hors zones humides et EBC ;
- Respecter une densité de 25 logements par hectare dès lors que l'unité foncière est supérieure à 1000m² (nombre de logements arrondi à l'unité supérieure), hors zones humides et EBC.

- Pour les unités foncières comprenant déjà un logement, la construction d'un nouveau logement ou de nouveaux logements sur cette même unité foncière, devra respecter les règles précédentes, selon la superficie de l'unité foncière.

- Commerce et activités de service :
  - Artisanat et commerce de détail (3.1), sous réserve :
    - d'être compatible avec le caractère du secteur ;
    - d'être situé au sein du périmètre de centralité figurant au Plan de zonage, pour ceux dont la surface de plancher est inférieure à 300m² ;
    - *en dehors des « Périmètres de centralité » et pour les constructions de moins de 300 m² de surface de plancher*,* il conviendra de se référer aux règles décrites dans les dispositions générales (2.10 Périmètre de centralité).

  - Hébergement hôtelier et touristique (3.5), en-dehors des cas interdits à l'article 1.

  - Dans les **secteurs de protection du commerce** figurant au plan de zonage, les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes ne sont autorisés que pour les destinations suivantes :
    - « artisanat et commerce de détail »,
    - « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,
    - « restauration »
    - « Hébergement hôtelier et touristique »

- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

  - Entrepôt (5.2), sous réserve (conditions cumulatives) :
    - Qu'il s'agisse de l'extension d'une activité ou d'une construction existante ;
    - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances ;
    - Que les constructions nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

Spécifiquement dans le sous-secteur Uep

Sont autorisées sous conditions :

- L'extension des habitations existantes, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- ne pas compromettre la qualité paysagère et architecturale du site, notamment la cohérence avec la bâtisse principale existante ;
- ne pas conduire à la création de logement(s) supplémentaire(s).

- La construction ou l'extension d'annexes aux habitations, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- être implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et sur la même unité foncière ;
- ne pas compromettre la qualité paysagère et architecturale du site, notamment la cohérence avec la bâtisse principale existante ;
- ne pas conduire à la création de logement(s) supplémentaire(s).

- Les constructions et installations relevant des sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques », ainsi que les activités de restauration et celles de réception (notamment de séminaires, mariages et manifestations similaires), sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- s'inscrire dans la cohérence architecturale et paysagère du site, notamment au regard de la bâtisse principale existante ;
- être proportionnées à la capacité d'accueil et compatibles avec les capacités de stationnement, d'accès et de desserte du site ;
- être compatibles, par leur nature, leur importance et leurs conditions de fonctionnement, avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et le caractère résidentiel des secteurs environnants.
- Les constructions détachées de la construction principale ne doivent pas conduire à la création de surface d'hébergement touristique, de restauration et/ou de logement(s) supplémentaire(s).

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ue - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ue - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

En secteur Ue (hors sous-secteur Uep)

Non règlementé

Spécifiquement dans le sous-secteur Uep

1 - Habitation

- Sur les habitations existantes à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions accordées à partir de la date d'approbation du PLU, n'excédera pas 60m² sous réserve de respecter la cohérence architecturale (avis de l'architecte conseil sera requis)

- L'emprise au sol* cumulée des constructions annexes*, (incluant les piscines avec leur bassin et leurs locaux techniques) liées aux habitations, ou liées aux habitations créées par changement de destination, n'excèdera pas 60 m², prenant en compte l'emprise au sol des annexes déjà présentes sur l'unité foncière avant la date d'approbation du PLU.

Sur une unité foncière disposant d'une emprise au sol d'annexes supérieure à 60m² : en cas de démolition d'une annexe, après la date d'approbation du PLU, la reconstruction pouvant aller jusqu'à la même surface d'emprise au sol est possible, au même endroit ou à un autre emplacement de l'unité foncière, dans le respect du règlement de la zone.

2 – Hôtel et Hébergement touristique, Restauration, Réception

Non réglementé

3.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des plans de façades se mesure à partir :

- du niveau du sol de la voie, à l'aplomb de la construction,
- du terrain naturel à l'aplomb de la construction en bordure d'un cours d'eau

Les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur.

2 - Habitation
3 - Commerce et activités de service

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- ✓ R + 2, + 1 étage en attique* ou sous comble
- ✓ Hauteur* maximale (hors attique*) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 10 mètres.

  Point le plus haut de la construction (ex : faitage) ne pouvant excéder 14 mètres

Dispositions particulières :

- ✓ En présence d'un bâtiment existant plus élevé : une hauteur plus importante peut être admise ou imposée en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

- ✓ Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de 3,5 mètres.

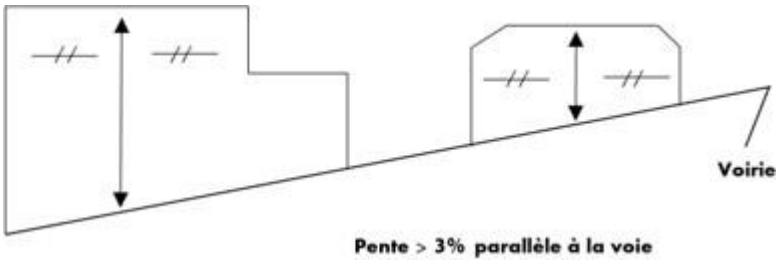
- ✓ La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres maximum en façade de la construction. La hauteur au point le plus haut de l'annexe ne pourra pas dépasser celle de la construction principale.

- ✓ Les hauteurs maximales définies dans ce règlement ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes…), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

- ✓ Les hauteurs pour la sous-destination Cinéma (3.6) ne sont pas règlementées.

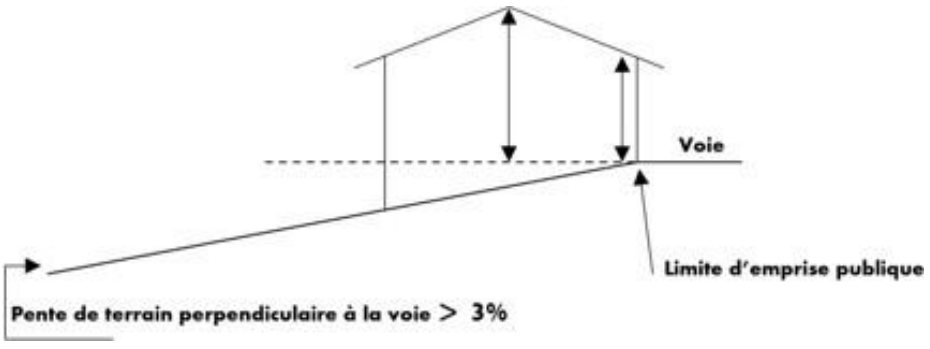
- ✓ Règles de hauteur pour les terrains en pente :
  - Lorsque le terrain est marqué par une pente parallèle à la voie publique, supérieure ou égale à 3%, la hauteur de référence des constructions projetées est prise au point du milieu de la construction principale.

Exemple :



  - Lorsque le terrain est marqué par une pente perpendiculaire à la voie publique, supérieure ou égale à 3%, la hauteur de référence des constructions projetées, implantées à l'alignement, se calcule à partir du niveau de la voie à l'aplomb de la construction.

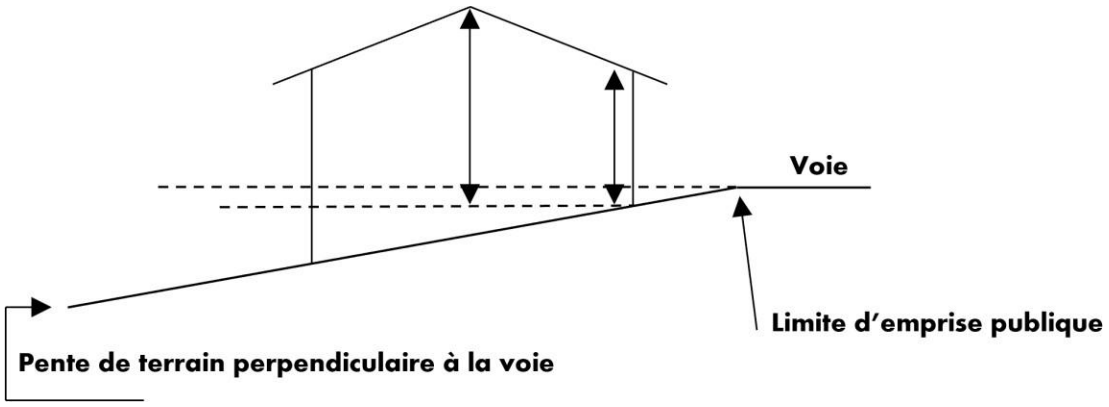
Exemple :

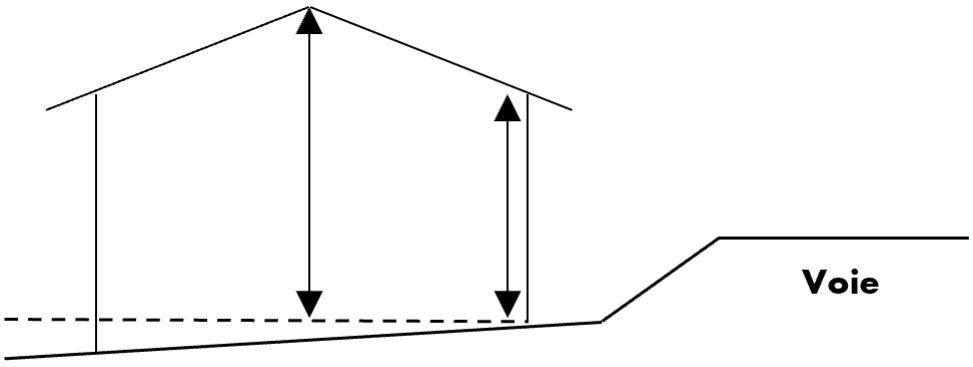


  - Lorsque le terrain cumule les deux caractéristiques énoncées aux deux points précédents, la règle retenue sera celle qui s'avère la plus simple et la plus cohérente pour le projet.

- ✓ Règles de hauteur pour les terrains en contrebas ou au-dessus de la voie publique :
  - Lorsque la construction est implantée en recul de l'alignement de la voie publique, et que l'aplomb de la façade orientée vers la voie **se retrouve en contrebas** du niveau de cette voie, la hauteur se calcule à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de cette façade.

Exemples :

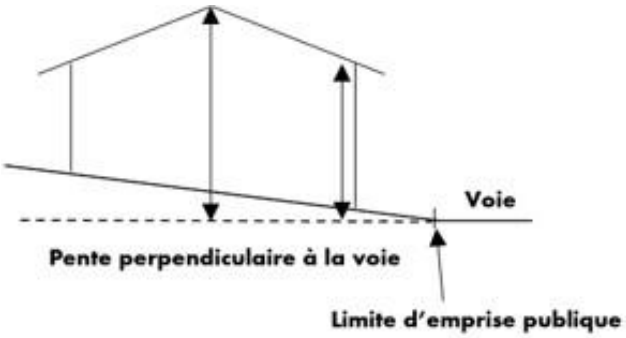


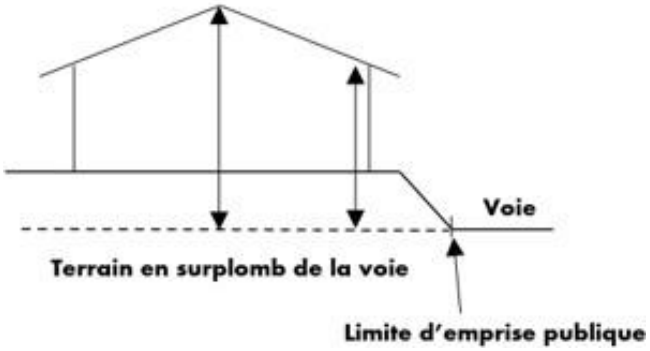


Terrain en contrebas de la voie

  - Lorsque la construction est implantée en recul de l'alignement de la voie publique, et que l'aplomb de la façade orientée vers la voie se retrouve au-dessus du niveau de cette voie, la hauteur se calcule à partir du niveau du sol de la voie, à l'aplomb de la construction.

Exemples :





- Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, la hauteur des constructions projetées se calcule par rapport à la voie de référence*.

4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

- **Uniquement en sous-secteur Uep**

Logement :

- La hauteur des extensions ne devront pas dépasser la hauteur des habitations concernées.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4.5 mètres au point le plus haut de la construction

Hôtel et Hébergement touristique, Restauration

- La hauteur des constructions nouvelles est limitée à la hauteur maximale des bâtiments existants dans le secteur, et devra préserver la cohérence du paysage urbain et les caractéristiques du bâti existant.

Ue - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

Règle générale pour l'implantation des constructions principales :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit en recul de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques, calculé perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie, au point le plus près de la façade.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité et de visibilité depuis les voies routières : des reculs différents pourront être imposés.
- En présence d'une ou de constructions immédiatement avoisinantes (adjacente), il pourra être autorisé ou imposé, afin de ne pas rompre l'ordonnancement d'une rue, une implantation différente respectant le recul de la construction avoisinante la plus proche de l'emprise publique. Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement autre, l'implantation des nouvelles constructions pourra, pour des raisons architecturales, être imposée en prolongement de l'immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Dans ce cas, le recul ne pourra cependant être inférieur à celui de la construction contigüe la plus proche de l'alignement de la voie.
- Pour les constructions annexes, leur recul par rapport à l'alignement ne pourra pas être inférieur à celui de la construction principale située sur la même unité foncière.
- Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect des règles générales fixées au 3.2.1 (ex. cas des "parcelles en drapeau"), la construction s'implantera en recul à compter de l'alignement de la voie.
- Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à la voie de référence*.
- Pour les opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement ou d'une ZAC, il pourra être autorisé ou imposé l'implantation de la construction à l'alignement des voies ou de respecter une marge de recul par rapport à l'alignement de 1 mètre minimum.
- Pour l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la construction supportant ces travaux pourra diminuer sa marge de recul de 0,25 mètres, sans toutefois dépasser la limite d'alignement.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, si ces extensions ne réduisent pas la marge de recul.

Voies piétonnes et cyclables et les espaces verts

Les constructions principales y compris leurs extensions et les constructions annexes (hors abris de jardin) et leurs extensions, devront s'implanter à l'alignement ou à au moins 1 mètre de l'alignement des voies piétonnes ou cyclables et des espaces verts.

- Les abris de jardin devront s'implanter à 1 mètre de l'alignement des voies piétonnes ou cyclables et des espaces verts.
- Dans tous les cas, les arbres, haies bocagères et talus existants seront préservés.

- Lorsqu'une unité foncière est bordée par une voie ouverte à la circulation automobile et par ailleurs par une voie piétonne, cyclable ou des espaces verts, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à la voie ouvertes à la circulation automobile.
- Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile et par ailleurs par une voie piétonne, cyclable ou des espaces verts, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à la voie de référence*.

Cours d'eau et plans d'eau :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en recul des rives des cours d'eau et plans d'eau identifiés aux documents graphiques. Au sein de ces marges de recul, toute occupation du sol susceptible de dégrader les cours d'eau est interdite : affouillements, terrassements, drainages et busages.

3.2.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Constructions principales :

- Soit d'une limite séparative à l'autre ;
- Soit sur au moins une limite séparative, en respectant un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux autres limites séparatives.
- Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées en présence d'un élément paysager qu'il est nécessaire de préserver.
- Si le terrain d'implantation d'une construction à usage d'habitation jouxte une unité foncière à vocation d'activités (zonages Ua, Uac et Uab), la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative devra être impérativement respectée.

Annexes :

- Hormis les abris de jardin, les annexes peuvent s'implanter en limite séparative quand leur hauteur mesurée en façade n'excédera pas 4m. Dans les autres cas, les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la ½ hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 2m.
- Les abris de jardin devront respecter un recul minimal de 1m par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Pour les opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement ou d'une ZAC, il pourra être autorisé ou imposé l'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives ou de respecter une marge de retrait de 1 mètre minimum.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Les ouvrages techniques, les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les bâtiments liés à la sous-destination Cinéma (3.6) ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils peuvent s'implanter :
   - Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
   - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

2. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, les extensions sur ces constructions pourront être autorisées dans la continuité de la construction existante (sans réduction de la marge de recul ou de retrait).

Ue - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ue - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures et antennes/paraboles

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions avoisinantes existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).
Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, …). Il en est de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.
Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.
Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Bâtiments à caractère patrimonial et ensemble du secteur patrimonial Uep

Dès lors qu'une construction, bâtiment principal ou annexe, présente un intérêt architectural et patrimonial au regard notamment de son ancienneté, de son histoire, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son apparence et contribue à l'identité architecturale de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Par conséquent, le pétitionnaire pourra être invité à consulter les services de l'architecte conseil désigné par la mairie, afin de s'assurer du respect et de la mise en valeur des caractéristiques de la construction.

Il est attendu que les projets présentés, concernant des bâtiments à caractère patrimonial, portent une attention particulière au respect et à la mise en valeur des caractéristiques d'origine de la construction.

Il est précisé que :

- ✓ la composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées,
- ✓ l'agrandissement, la réduction et la suppression des ouvertures sont autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture des façades,
- ✓ les éléments de modénature d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements
- ✓ les techniques de l'époque de construction, matériaux et mises en œuvre sont encouragés, afin de préserver la souplesse, la perméance et l'inertie du bâti existant selon ses dispositions d'origine.

Les travaux sur le petit patrimoine (fontaines, lavoirs, puits, fours à pain, calvaires, croix, mégalithes, …), ainsi que les projet prévoyant leur démolition, devront aussi faire l'objet d'une déclaration préalable : le pétitionnaire pourra aussi être invité à consulter les services de l'architecte conseil désigné par la mairie car il est attendu que ces projets respectent et mettent en valeur les caractéristiques de ce petit patrimoine.

4.1.2. Façades

Est interdit, l'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.1.3. Toitures

2 -Habitation

Construction principale :

Les toitures peuvent être à pente, en terrasse ou courbe, sur tout ou partie de la construction. Les toitures terrasse ou courbes pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, tôles à joints debout, cuivre…) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Des variations architecturales pourront être admises sur une partie de la toiture de l'habitat principal.
Les toitures-terrasses pourront être autorisées en dehors du corps principal des bâtiments.

Annexes :
Leurs toitures pourront être à toit plat ou mono-pente. Toutefois, les annexes de longueur supérieure à 6 mètres devront être dotées d'une toiture en double pente. Une couverture

autre que l'ardoise est autorisée sur les annexes, à condition que la couleur soit de couleur ardoise.

4.1.4. Clôtures

- Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.
Les clôtures et les portails devront être d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Elles devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les coffrets, boîtes aux lettres, compteurs devront (sauf impossibilité technique), être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation.

Toute clôture érigée à une distance égale ou inférieure à 2 mètres de la limite séparative ou de la limite d'emprise publique doit respecter le règlement.

2 -Habitation
3 -Commerce et activités de service

En limite d'emprise publique

- Lorsque la limite avec l'espace public est traitée au moyen d'une clôture en maçonnerie, cette dernière doit être d'une hauteur maximale de 1,00 mètre. La clôture en maçonnerie pourra être surmontée de grilles ou grillages de nature et d'aspect permettant une harmonie avec les clôtures de la zone. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 1,60 mètre ;
- Cette clôture peut être doublée d'une haie végétale ne pouvant dépasser 2,00 mètres ;
- La clôture peut aussi être constituée d'une haie végétale libre d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, implanté en limite d'emprise publique ;
- Les haies végétales doivent être constituées d'au moins 50% d'essences locales définies dans la liste Breizh Bocage annexée au PLU.

En limites séparatives

- La hauteur maximale des clôtures, végétales ou autres, est limitée à 2.00 mètres ;
- La clôture devra permettre, par un dispositif décrit dans la déclaration d'urbanisme, le passage de la petite faune à intervalles réguliers ;
- Les murs bahuts constituant les clôtures auront une hauteur maximale de 1.20 mètre. Un dispositif de grilles, grillages ou dispositif à claire-voie peut surmonter ce mur sans que la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne dépasse 2.00 mètres ;
- La clôture peut être aussi être constituée de grilles ou grillages, ou d'une simple haie végétale, ou les deux en même temps ;

- En limite avec l'espace agricole, cultivé ou non, la clôture doit être traitée en végétal, taillée ou libre, pouvant être doublée d'un grillage, sans soubassement béton, permettant la circulation de la petite faune. Cette haie devra aussi respecter une hauteur maximale de 2 mètres ;
- Les haies végétales doivent être constituées d'au moins 50% d'essences locales définies dans la liste Breizh Bocage annexée au PLU.

Sont interdites pour les limites séparatives et les limites d'emprise publiques :

- Les clôtures laissées nues et composées de matériaux à l'origine destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings...) ;
- Les matériaux de fortune et dangereux (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc …) ;
- Les panneaux de béton brut préfabriqués pleins ou évidés de plus de 50 cm de haut ;
- Les matières occultantes insérées ou posées sur les grilles ou grillages ;
- Les haies de conifères et de laurier palme.

Cas particuliers :

- Dès lors que le terrain est clôturé en totalité ou en partie de murs de pierres, ces murs doivent être conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, le mur existant peut être prolongé en pierres, en conservant la même hauteur.
- Les clôtures liées à un bâtiment dont la sous-destination est Cinéma (3.6) ne sont pas règlementées.

Des dispositions différentes relatives à la hauteur ou à l'implantation peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Les clôtures en zone PPRI devront en priorité respecter les dispositions du PPRI

4 -Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé

4.1.5 Antennes et paraboles :

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à limiter autant que possible les saillies et à en réduire l'impact visuel en apportant un soin particulier à leur intégration, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Ue - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions neuves et la réhabilitation des constructions existantes devront respecter la règlementation thermique en vigueur.

L'installation d'équipement permettant la production d'énergie renouvelable ou l'optimisation des performances énergétiques est recommandée.

Les constructions privilégieront l'approche bioclimatique : orientation et conception des constructions pour bénéficier d'un apport solaire gratuit en hiver et pour être protégé des rayonnements solaires en été, constructions compactes, constructions thermiquement bien isolées, taille et orientation des ouvertures, …

Ue - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ue - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des EP, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier

Pour tout projet d'aménagement ou de construction, il est nécessaire de se référer aux règles du schéma directeur de gestion des eaux pluviales annexé au présent PLU.

Ue - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Mise à part les cas d'extension ou de construction d'annexes, les projets de construction devront respecter une surface minimale de 10% d'espaces verts, par rapport à la surface de l'unité foncière.

Pour les plantations, les essences locales doivent être sélectionnées dans la liste émise par Breizh Bocage annexée au présent règlement (Cf. Annexe 3).

Une attention particulière devra être portée sur la diversité des essences locales sélectionnées.

Le recours aux espèces invasives dont la liste est annexée au présent règlement est interdit (Cf. Annexe 2).

Les éléments paysagers identifiés sur le zonage sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales (chapitre 2 – 2.2).

Ue - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour tout projet d'aménagement ou de construction, il est nécessaire de se référer aux règles du schéma directeur de gestion des eaux pluviales annexé au présent PLU.

Ue - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales (Chapitre 4).

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ue - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ue - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisées).

7.1.2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires) La voirie publique ou privée doit aussi permettre la circulation des piétons et des cyclistes en toute sécurité.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, par une aire de retournement pour permettre aux véhicules légers de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères…).

Ue - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe du présent règlement.

Ue - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Ue - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Si la construction nécessite un approvisionnement en eau potable, le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, …), les réseaux devront aussi être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître

d'ouvrage, sur le terrain d'assiette de l'opération sauf impossibilité technique et économique devant être justifiée.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension sauf impossibilité technique et économique devant être justifiée.

8.1.4. Assainissement

Le raccordement au dispositif d'assainissement collectif est imposé pour toute nouvelle opération de construction et d'aménagement susceptible de générer des effluents. Ce raccordement est à la charge du constructeur ou de l'aménageur.

Toutes constructions ou installations doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la règlementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

8.1.5. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

En dehors des voies et emprises publiques*, les nouveaux réseaux de transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, sur le terrain d'assiette de l'opération sauf impossibilité technique et économique devant être justifiée.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ug

CARACTERE DU SECTEUR Ug

Le secteur Ug accueil constructions, installations ou équipements de service public ou « d'intérêt collectif ».Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Dans le secteur du Port, de part et d'autre de la Vilaine, la zone Ug est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) Moyenne Vilaine pour laquelle son règlement s'applique également.
La zone Ugi identifiée au règlement graphique est soumise aux dispositions du règlement de la zone Ug.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ug

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

	DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Ug
1	Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	X
		1.2 Exploitation forestière	X
2	Habitation	2.1 Logement	SC
		2.2 Hébergement	SC
3	Commerce et activités de service	3.1 Artisanat et commerce de détail	SC
		3.2 Restauration	SC
		3.3 Commerce de gros	X
		3.4 Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O
		3.5 : a/ hôtels – b/ autres hébergements touristiques	X
		3.6 Cinéma	O
4	Équipements d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O
		4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O
		4.3 Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale	O
		4.4 Salles d'art et de spectacles	O
		4.5 Equipements sportifs	O
		4.6 Autres équipements recevant du public	O
5	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	X
		5.2 Entrepôt	SC
		5.3 Bureau	O
		5.4 Centre de congrès et d'exposition	O

O = Autorisé sans condition **X = Strictement Interdit** **SC = Autorisé sous conditions précisées à l'article 2**

Ug - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ug - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- Le stationnement de caravanes isolées et l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels.
- Les constructions à usage agricole ou industriel.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- Pour les secteurs repérés graphiquement, les occupations et utilisation du sol interdites au PPRI Moyenne Vilaine.
- Les champs photovoltaïques au sol.

Ug- 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière (toutes sous-destinations)
- Habitation à l'exception des cas autorisés à l'article 2.2
- Commerce et activités de service :
  - Artisanat et commerce de détails (3.1) à l'exception des cas autorisés à l'article 2.2
  - Restauration (3.2), à l'exception des cas autorisés à l'article 2.2
  - Commerce de gros (3.3)
  - Hôtels et autres hébergements touristiques (3.5),
- Autres activités du secteur secondaire ou tertiaires suivantes :
  - Industries (5.1)
  - Entrepôts (5.2) à l'exception des cas autorisés à l'article 2.2.

Ug - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ug - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

- Les nouvelles ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :
  - Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement ;
  - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension des ICPE existantes quel que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale, et à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers uniquement pour les activités existantes sur la zone à la date d'approbation du PLU.

Ug - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation :

  - Logement (2.1) et Hébergement (2.2) : sous réserve qu'il soit destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone.

    Toute opération de production de logements (dans le cadre d'un détachement de parcelle(s) par une division en vue de construire ou dans le cadre d'un permis de construire pour maison individuelle) hors lotissement de moins de 10ans, hors OAP prévue au PLU, hors zones d'emplacement réservé, doit :

    - Pour un logement individuel : respecter une surface d'unité foncière maximale de 500m² ;
    - Comporter au moins 2 logements dès lors que l'unité foncière est comprise entre 501m² et 1000m², hors zones humides et EBC ;
    - Respecter une densité de 25 logements par hectare dès lors que l'unité foncière est supérieure à 1000m² (nombre de logements arrondi à l'unité supérieure), hors zones humides et EBC.
    - Pour les unités foncières comprenant déjà un logement, la construction d'un nouveau logement ou de nouveaux logements sur cette même unité foncière, devra respecter les règles précédentes, selon la superficie de l'unité foncière.

- Commerce et activités de service :

  - Artisanat et commerce de détail (3.1) lié aux activités autorisées sur la zone, et si l'activité est compatible avec la proximité des habitats.
  - Restauration (3.2) liée aux activités autorisées sur la zone.

- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
  - Entrepôt (5.2), sous réserve (conditions cumulatives) :
    - Qu'il s'agisse de l'extension d'une activité ou d'une construction existante ;
    - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances ;
    - Que les constructions nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ug - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ug - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non règlementé

3.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des plans de façades se mesure à partir :

- du niveau du sol de la voie, à l'aplomb de la construction,
- du terrain naturel à l'aplomb de la construction en bordure d'un cours d'eau

Les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur.

2 -Habitat,
3 - Commerce et activités de service
5 - Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

<u>Construction principale :</u>

La hauteur maximale ne peut excéder :

- ✓ R + 2, + 1 étage en attique* ou sous comble
- ✓ Hauteur* maximale (hors attique*) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 10 mètres.
  Point le plus haut de la construction (ex : faitage) ne pouvant excéder 14 mètres

Dispositions particulières :

* En présence d'un bâtiment existant plus élevé : une hauteur plus importante peut être admise ou imposée en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

* Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions avec un minimum de 3,5 mètres.

* La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres maximum en façade de la construction. La hauteur au point le plus haut de l'annexe ne pourra pas dépasser celle de la construction principale.

* Les hauteurs maximales définies dans ce règlement ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes…), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

Ug - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

Règle générale pour l'implantation des constructions principales :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit en recul de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques, calculé perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie, au point le plus près de la façade.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité et de visibilité depuis les voies routières : des reculs différents pourront être imposés.

- En présence d'une ou de constructions immédiatement avoisinantes (adjacente), il pourra être autorisé ou imposé, afin de ne pas rompre l'ordonnancement d'une rue, une implantation différente respectant le recul de la construction avoisinante la plus proche de l'emprise publique. Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement autre, l'implantation des nouvelles constructions pourra, pour des raisons architecturales, être imposée en prolongement de l'immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Dans ce cas, le recul ne pourra cependant être inférieur à celui de la construction contigüe la plus proche de l'alignement de la voie.
- Pour les constructions annexes, leur recul par rapport à l'alignement ne pourra pas être inférieur à celui de la construction principale située la même unité foncière.
- Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect des règles générales fixées au 3.2.1 (ex. cas des "parcelles en drapeau"), la construction s'implantera en recul à compter de l'alignement de la voie.
- Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à la voie de référence*.
- Pour les opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement ou d'une ZAC, il pourra être autorisé ou imposé l'implantation de la construction à l'alignement des voies ou de respecter une marge de recul par rapport à l'alignement de 1 mètre minimum.
- Pour l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la construction supportant ces travaux pourra diminuer sa marge de recul de 0,25 mètres, sans toutefois dépasser la limite d'alignement.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, si ces extensions ne réduisent pas la marge de recul.

Voies piétonnes et cyclables et les espaces verts

Les constructions principales y compris leurs extensions et les constructions annexes (hors abris de jardin) et leurs extensions, devront s'implanter à l'alignement ou à au moins 1 mètre de l'alignement des voies piétonnes ou cyclables et des espaces verts.

- Les abris de jardin devront s'implanter à 1 mètre de l'alignement des voies piétonnes ou cyclables et des espaces verts.
- Dans tous les cas, les arbres, haies bocagères et talus existants seront préservés.
- Lorsqu'une unité foncière est bordée par une voie ouverte à la circulation automobile et par ailleurs par une voie piétonne, cyclable ou des espaces verts, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à la voie ouvertes à la circulation automobile.
- Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile et par ailleurs par une voie piétonne, cyclable ou des espaces verts, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à la voie de référence*.

Cours d'eau et plans d'eau :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en recul des rives des cours d'eau et plans d'eau identifiés aux documents graphiques. Au sein de ces marges de recul, toute occupation du sol susceptible de dégrader les cours d'eau est interdite : affouillements, terrassements, drainages et busages.

3.2.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Constructions principales :

- Soit d'une limite séparative à l'autre ;
- Soit sur au moins une limite séparative, en respectant un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux autres limites séparatives.
- Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées en présence d'un élément paysager qu'il est nécessaire de préserver.
- Si le terrain d'implantation d'une construction à usage d'habitation jouxte une unité foncière à vocation d'activités (zonages Ua, Uac et Uab), la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative devra être impérativement respectée.

Annexes :

- Hormis les abris de jardin, les annexes peuvent s'implanter en limite séparative quand leur hauteur mesurée en façade n'excédera pas 4m. Dans les autres cas, les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la ½ hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 2m.
- Les abris de jardin devront respecter un recul minimal de 1m par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Pour les opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement ou d'une ZAC, il pourra être autorisé ou imposé l'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives ou de respecter une marge de retrait de 1 mètre minimum.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Les ouvrages techniques et équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils peuvent s'implanter :
   - Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
   - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

2. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, les extensions sur ces constructions pourront être autorisées dans la continuité de la construction existante (sans réduction de la marge de recul ou de retrait).

Ug - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ug - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures et antennes/paraboles

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions avoisinantes existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).
Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, …). Il en est de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.
Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.
Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Bâtiments à caractère patrimonial *

Dès lors qu'une construction, bâtiment principal ou annexe, présente un intérêt architectural et patrimonial au regard notamment de son ancienneté, de son histoire, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son apparence et contribue à l'identité architecturale de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Par conséquent, le pétitionnaire pourra être invité à consulter les services de l'architecte conseil désigné par la mairie, afin de s'assurer du respect et de la mise en valeur des caractéristiques de la construction.

Il est attendu que les projets présentés, concernant des bâtiments à caractère patrimonial, portent une attention particulière au respect et à la mise en valeur des caractéristiques d'origine de la construction.

Il est précisé que :

- ✓ la composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées,
- ✓ l'agrandissement, la réduction et la suppression des ouvertures sont autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture des façades,

- ✓ les éléments de modénature d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements
- ✓ les techniques de l'époque de construction, matériaux et mises en œuvre sont encouragés, afin de préserver la souplesse, la perméance et l'inertie du bâti existant selon ses dispositions d'origine.

Les travaux sur le petit patrimoine (fontaines, lavoirs, puits, fours à pain, calvaires, croix, mégalithes, …), ainsi que les projet prévoyant leur démolition, devront aussi faire l'objet d'une déclaration préalable : le pétitionnaire pourra aussi être invité à consulter les services de l'architecte conseil désigné par la mairie car il est attendu que ces projets respectent et mettent en valeur les caractéristiques de ce petit patrimoine.

4.1.2. Façades

Est interdit, l'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.1.3. Toitures

2 - Habitation

Construction principale :

Les toitures peuvent être à pente, en terrasse ou courbe, sur tout ou partie de la construction. Les toitures terrasse ou courbes pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, tôles à joints debout, cuivre…) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Des variations architecturales pourront être admises sur une partie de la toiture de l'habitat principal.
Les toitures-terrasses pourront être autorisées en dehors du corps principal des bâtiments.

Annexes :
Leurs toitures pourront être à toit plat ou mono-pente. Toutefois, les annexes de longueur supérieure à 6 mètres devront être dotées d'une toiture en double pente. Une couverture autre que l'ardoise est autorisée sur les annexes, à condition que la couleur soit de couleur ardoise.

4.1.4. Clôtures

- Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets

traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.
Les clôtures et les portails devront être d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Elles devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.
Les coffrets, boîtes aux lettres, compteurs devront (sauf impossibilité technique), être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation.

Toute clôture érigée à une distance égale ou inférieure à 2 mètres de la limite séparative ou de la limite d'emprise publique doit respecter le règlement.

2 – Habitation
3 - Commerce et activités de service

En limite d'emprise publique

- Lorsque la limite avec l'espace public est traitée au moyen d'une clôture en maçonnerie, cette dernière doit être d'une hauteur maximale de 1,00 mètre. La clôture en maçonnerie pourra être surmontée de grilles ou grillages de nature et d'aspect permettant une harmonie avec les clôtures de la zone. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 1,60 mètre ;
- Cette clôture peut être doublée d'une haie végétale ne pouvant dépasser 2,00 mètres ;
- La clôture peut aussi être constituée d'une haie végétale libre d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, implanté en limite d'emprise publique ;
- Les haies végétales doivent être constituées d'au moins 50% d'essences locales définies dans la liste Breizh Bocage annexée au PLU.

En limites séparatives

- La hauteur maximale des clôtures, végétales ou autres, est limitée à 2.00 mètres ;
- La clôture devra permettre, par un dispositif décrit dans la déclaration d'urbanisme, le passage de la petite faune à intervalles réguliers ;
- Les murs bahuts constituant les clôtures auront une hauteur maximale de 1.20 mètre. Un dispositif de grilles, grillages ou dispositif à claire-voie peut surmonter ce mur sans que la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne dépasse 2.00 mètres ;
- La clôture peut être aussi être constituée d'un dispositif de grilles ou grillages, ou d'une simple haie végétale, ou les deux en même temps ;
- En limite avec l'espace agricole, cultivé ou non, la clôture doit être traitée en végétal, taillée ou libre, pouvant être doublée d'un grillage, sans soubassement béton, permettant la circulation de la petite faune. Cette haie devra aussi respecter une hauteur maximale de 2 mètres ;
- Les haies végétales doivent être constituées d'au moins 50% d'essences locales définies dans la liste Breizh Bocage annexée au PLU.

Sont interdites pour les limites séparatives et les limites d'emprise publiques :

- les clôtures laissées nues et composées de matériaux à l'origine destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings...) ;
- Les matériaux de fortune et dangereux (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc.) ;
- les panneaux de béton brut préfabriqués pleins ou évidés de plus de 50 cm de haut ;
- Les matières occultantes insérées ou posées sur les grilles ou grillages ;
- Les haies de conifères et de laurier palme.

Cas particuliers :

- Dès lors que le terrain est clôturé en totalité ou en partie de murs de pierres, ces murs doivent être conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, le mur existant peut être prolongé en pierres, en conservant la même hauteur.

Des dispositions différentes relatives à la hauteur ou à l'implantation peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Les clôtures en zone PPRI devront en priorité respecter les dispositions du PPRI

4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé

4.1.5 Antennes et paraboles :

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à limiter autant que possible les saillies et à en réduire l'impact visuel en apportant un soin particulier à leur intégration, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Ug - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions neuves et la réhabilitation des constructions existantes devront respecter la règlementation thermique en vigueur.

L'installation d'équipement permettant la production d'énergie renouvelable ou l'optimisation des performances énergétiques est recommandée.

Les constructions privilégieront l'approche bioclimatique : orientation et conception des constructions pour bénéficier d'un apport solaire gratuit en hiver et pour être protégé des rayonnements solaires en été, constructions compactes, constructions thermiquement bien isolées, taille et orientation des ouvertures, …

Ug - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ug - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des EP, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier
Pour tout projet d'aménagement ou de construction, il est nécessaire de se référer aux règles du schéma directeur de gestion des eaux pluviales annexé au présent PLU.

Ug - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Mise à part les cas d'extension ou de construction d'annexes, les projets de construction devront respecter une surface minimale de 10% d'espaces verts, par rapport à la surface de l'unité foncière.

Pour les plantations, les essences locales doivent être sélectionnées dans la liste émise par Breizh Bocage annexée au présent règlement (Cf. Annexe 3).
Une attention particulière devra être portée sur la diversité des essences locales sélectionnées.
Le recours aux espèces invasives dont la liste est annexée au présent règlement est interdit (Cf. Annexe 2).
Les éléments paysagers identifiés sur le zonage sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales (chapitre 2 – 2.2).

Ug - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour tout projet d'aménagement ou de construction, il est nécessaire de se référer aux règles du schéma directeur de gestion des eaux pluviales annexé au présent PLU.

Ug- ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales (Chapitre 4).

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ug - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ug - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisées).

7.1.2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires~~s~~)
La voirie publique ou privée doit aussi permettre la circulation des piétons et des cyclistes en toute sécurité.
Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, par une aire de retournement pour permettre aux véhicules légers de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules

de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères…).

Ug - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).
Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe du présent règlement.

Ug - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Ug - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Si la construction nécessite un approvisionnement en eau potable, le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, …), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, sur le terrain d'assiette de l'opération sauf impossibilité technique et économique devant être justifiée.
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, tous les réseaux électriques doivent aussi être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension sauf impossibilité technique et économique devant être justifiée.

8.1.4. Assainissement

Le raccordement au dispositif d'assainissement collectif est imposé pour toute nouvelle opération de construction et d'aménagement susceptible de générer des effluents. Ce raccordement est à la charge du constructeur ou de l'aménageur.
Toutes constructions ou installations doivent être raccordée au réseau collectif

d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.
Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.
Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la règlementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire
L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

8.1.5. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

En dehors des voies et emprises publiques*, les nouveaux réseaux de transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, sur le terrain d'assiette de l'opération sauf impossibilité technique et économique devant être justifiée.
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

CARACTERE DU SECTEUR UA

Le secteur Ua correspond aux secteurs destinés à accueillir des activités non industrielles (artisanat, bureaux, services...), qui compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.
Le secteur Ua est un secteur déjà urbanisé. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Ua 1 : Fosse rouge Ouest**
- **Ua 2 : Crepinière (secteur intégré dans le périmètre de centralité)**
- **Ua 3 : Bonabry sud (secteur intégré dans le périmètre de centralité)**

O = Autorisé sans condition X = Strictement Interdit SC = Autorisé sous conditions précisées à l'article 2

	DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Ua1	Ua2	Ua3
1	Exploitation agricole et forestière	1.1 - Exploitation agricole	X	X	X
		1.2 - Exploitation forestière	X	X	X
2	Habitation	2.1 - Logement	SC		
		2.2 - Hébergement	X	X	X
3	Commerce et activités de service	3.1 - Artisanat et commerce de détail	SC	O	O
		3.2 - Restauration	X	X	O
		3.3 - Commerce de gros	X	X	X
		3.4 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	SC	O	O
		3.5 : a/ hôtels – b/ autres hébergements touristiques	X	X	O
		3.6 - Cinéma	X	X	X
4	Équipements d'intérêt collectif et services publics	4.1 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
		4.2 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	O	O
		4.3 - Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale	X	X	X
		4.4 - Salles d'art et de spectacles	X	X	X
		4.5 - Equipements sportifs	X	X	X
		4.6 - Autres équipements recevant du public	X	X	X
5	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1 - Industrie	X	X	X
		5.2 - Entrepôt	O	X	X
		5.3 - Bureau	O	O	O
		5.4 - Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UA

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ua - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ua - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées et le stationnement ou l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de véhicules, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage agricole ou industriel.
- Pour les secteurs repérés graphiquement, les occupations et utilisation du sol interdites au PPRI Moyenne Vilaine.
- Les champs photovoltaïques au sol.

Ua - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

Interdites pour l'ensemble des sous-secteurs

- Exploitation agricole et forestière (toutes sous-destinations)
- Habitation :
  - Logement (2.1), à l'exception des cas autorisés à l'article 2
  - Hébergement (2.2)
- Commerces et activités de service

- Commerce de gros (3.3)
- Cinéma (3.6)

- Équipements d'intérêt collectif et services publics
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (4.1)
  - Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale (4.3)
  - Salles d'art et de spectacles (4.4)
  - Equipements sportifs (4.5)
  - Autres équipements recevant du public (4.6)

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
  - Industrie (5.1)
  - Centre de congrès et d'exposition (5.4)

Interdites uniquement en sous-secteur Ua1 et Ua2

- Commerces et activités de service
  - Restauration (3.2)
  - Hébergement hôtelier et touristique (3.5)

Interdites uniquement en sous-secteurs Ua2 et Ua3

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Entrepôt (5.2)

Interdites uniquement en sous-secteurs Ua1

- Commerces et activités de service
  - Artisanat et commerce de détail (3.1), à l'exception des cas autorisés à l'article 2
  - Activités et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (3.4), à l'exception des cas autorisés à l'article 2

Ua - ARTICLE2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ua - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

Les dépôts de véhicules, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'ils soient liés à une activité de garage située à proximité immédiate ;
- Qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Ua - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

Admises sous conditions pour l'ensemble des sous-secteurs

Habitation :

- Logement (2.1), à condition :

  - qu'il soit destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone. Le volume de cette construction sera intégré au bâtiment principal affecté à l'activité. La surface de ce logement ne devra pas dépasser 25 m² de surface de plancher*.

Conditions d'admissions uniquement imposées en sous-secteur Ua1

Commerce et activités de service :

- Artisanat et commerce de détail (3.1), sous réserve :

  - d'être compatible avec le caractère du secteur ;
  - de représenter une surface de plancher > 300m².
    Toutefois, les commerces et activités de services d'une surface de plancher < 300 m² dont l'activité est jugée incompatible avec le caractère de la zone du périmètre de centralité pourront s'implanter au sein de cette zone.
  - *en dehors des « Périmètres de centralité » et pour les constructions de moins de 300 m² de surface de plancher*,* il conviendra de se référer aux règles décrites dans les dispositions générales (2.10 Périmètre de centralité).

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (3.4), sous réserve :

  - Qu'elles constituent un complément accessoire à une activité artisanale (showroom...) ;
  - Qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités ou, si les conditions de sécurité ne le permettent pas, en continuité de la construction existante.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ua - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ua - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des plans de façades se mesure à partir :
- du niveau du sol de la voie, à l'aplomb de la construction,
- du terrain naturel à l'aplomb de la construction en bordure d'un cours d'eau.

Les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur.

2 - Habitation
3 - Commerce et activités de service
5 - Autres activités *des secteurs secondaire ou tertiaire*

Construction principale :

Ua1 (Fosse Rouge Ouest) et Ua2 (Crépinière) :

- Hauteur* maximale (hors attique*) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 11 mètres.
- Point le plus haut de la construction (ex : faitage) ne pouvant excéder 16 mètres.

Ua3 (Bonabry Sud) :

Non réglementé

Dispositions particulières :

* Les hauteurs maximales définies dans ce règlement ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes…), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

* Des exceptions peuvent être envisagées pour des bâtiments dont la hauteur est imposée pour des procédés de fabrication ou des contraintes techniques liés à l'utilisation.

4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

Ua - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments nouveaux doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques, calculé perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie, au point le plus près de la façade.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- L'implantation des bâtiments techniques d'une emprise au sol inférieure à 20m² (local d'accueil, poste transformateur, etc…) n'est pas règlementé.
- Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à la voie de référence*.
- Pour l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la construction supportant ces travaux pourra diminuer sa marge de recul de 0,25 mètres, sans toutefois dépasser la limite d'alignement.

Cours d'eau et plans d'eau :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en recul des rives des cours d'eau et plans d'eau identifiés aux documents graphiques. Au sein de ces marges de recul, toute occupation du sol susceptible de dégrader les cours d'eau est interdite : affouillements, terrassements, drainages et busages.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter :

- Soit en retrait de 3 mètres minimum ;
- Soit en limite séparative, sous réserve de réalisation d'un mur coupe-feu approprié.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Si l'unité foncière à vocation d'activités jouxte une parcelle située en zone Uc, Ue, Ug, ou une parcelle sur laquelle existe une construction à usage d'habitation, la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative concernée devra être impérativement respectée
- Pour l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la construction supportant ces travaux pourra diminuer sa marge de recul de 0,25 mètres, sans toutefois dépasser la limite d'alignement.

Le retrait à 3 mètres minimum peut être imposé en présence d'un élément paysager, d'une haie bocagère ou d'un talus existant qu'il est nécessaire de préserver.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Les ouvrages techniques et équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils peuvent s'implanter :
   - Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
   - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

2. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante (sans réduction de la marge de recul ou de retrait).

Ua - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ua - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, …). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu des bâtis dans lequel elles s'intègrent.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Bâtiments à caractère patrimonial *

Dès lors qu'une construction, bâtiment principal ou annexe, présente un intérêt architectural et patrimonial au regard notamment de son ancienneté, de son histoire, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son apparence et contribue à l'identité architecturale de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Par conséquent, le pétitionnaire pourra être invité à consulter les services de l'architecte conseil désigné par la mairie, afin de s'assurer du respect et de la mise en valeur des caractéristiques de la construction.

Il est attendu que les projets présentés, concernant des bâtiments à caractère patrimonial, portent une attention particulière au respect et à la mise en valeur des caractéristiques d'origine de la construction.

Il est précisé que :

- ✓ la composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées,
- ✓ l'agrandissement, la réduction et la suppression des ouvertures sont autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture des façades,
- ✓ les éléments de modénature d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements
- ✓ les techniques de l'époque de construction, matériaux et mises en œuvre sont encouragés, afin de préserver la souplesse, la perméance et l'inertie du bâti existant selon ses dispositions d'origine.

Les travaux sur le petit patrimoine (fontaines, lavoirs, puits, fours à pain, calvaires, croix, mégalithes, …), ainsi que les projet prévoyant leur démolition, devront aussi faire l'objet d'une déclaration préalable : le pétitionnaire pourra aussi être invité à consulter les services de l'architecte conseil désigné par la mairie car il est attendu que ces projets respectent et mettent en valeur les caractéristiques de ce petit patrimoine.

4.1.2. Façades

Est interdit, l'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.1.3. Toitures

Des formes et matériaux de toitures divers sont admis (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre…). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Les toitures à 1 ou plusieurs pans, visibles depuis les axes routiers, doivent être en ardoises, zinc ou matériaux présentant un aspect similaire.

4.1.4. Clôtures

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.
Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

Les clôtures et les portails et portillons devront être d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Elles devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les coffrets, boîtes aux lettres, compteurs devront (sauf impossibilité technique avérée), être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation.
Toute clôture érigée à une distance égale ou inférieure à 2 mètres de la limite séparative ou de la limite d'emprise publique doit respecter le règlement.

Les clôtures grillagées pourront être doublées d'un accompagnement végétal ne pouvant dépasser 2,00 mètres.

2- Habitation
3- Commerce et activités de service
5 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

En limite d'emprise publique

- Lorsque la limite avec l'espace public est traitée au moyen d'une clôture en maçonnerie, cette dernière doit être d'une hauteur maximale de 1,00 mètre. La clôture en maçonnerie pourra être surmontée de grilles ou grillages de nature et d'aspect permettant une harmonie avec les clôtures de la zone. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 1,80 mètres ;
- Cette clôture peut être doublée d'une haie végétale ne pouvant dépasser 2,00 mètres ;
- La clôture peut aussi être constituée d'une haie végétale libre d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, implanté en limite d'emprise publique ;
- Les haies végétales doivent être constituées d'au moins 50% d'essences locales définies dans la liste Breizh Bocage annexée au PLU.

En limites séparatives

- La hauteur maximale des clôtures, végétale ou autres, est limitée à 2.00 mètres ;
- La clôture devra permettre, par un dispositif décrit dans la déclaration d'urbanisme, le passage de la petite faune à intervalles réguliers ;
- Les murs bahuts constituant les clôtures auront une hauteur maximale de 1.20 mètre. Un dispositif de grilles, grillages ou dispositif à claire-voie peut surmonter ce mur sans que la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne dépasse 2.00 mètres ;
- La clôture peut être aussi être constituée d'un dispositif de grilles ou grillages, ou d'une simple haie végétale, ou les deux en même temps ;
- En limite avec l'espace agricole, cultivé ou non, la clôture doit être traitée en végétal, taillée ou libre, pouvant être doublée d'un grillage, sans soubassement béton, permettant la circulation de la petite faune. Cette haie devra aussi respecter une hauteur maximale de 2 mètres ;
- Les haies végétales doivent être constituées d'au moins 50% d'essences locales définies dans la liste Breizh Bocage annexée au PLU.

Sont interdites pour les limites séparatives et les limites d'emprise publiques :

- Les clôtures laissées nues et composées de matériaux à l'origine destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings...) ;
- Les matériaux de fortune et dangereux (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc. …) ;
- Les panneaux de béton brut préfabriqués pleins ou évidés de plus de 50 cm de haut ;
- Les matières occultantes insérées ou posées sur les grilles ou grillages ;

- Les haies de conifères et de laurier palme.

Cas particuliers :

- Dès lors que le terrain est clôturé en totalité ou en partie de murs de pierres, ces murs doivent être conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, le mur existant peut être prolongé en pierres, en conservant la même hauteur.
- Des clôtures de hauteur supérieures peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité liées et nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité, les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies pourront se voir imposer des dispositions différentes.
- Des implantations ou des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), ou pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Les clôtures en zone PPRI devront en priorité respecter les dispositions du PPRI.

4- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

4.1.5 Antennes et paraboles :

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à limiter autant que possible les saillies et à en réduire l'impact visuel en apportant un soin particulier à leur intégration, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Ua - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiqueset environnementales

Les constructions neuves et la réhabilitation des constructions existantes devront respecter la règlementation thermique en vigueur.

L'installation d'équipement permettant la production d'énergie renouvelable ou l'optimisation des performances énergétiques est recommandée.

Les constructions privilégieront l'approche bioclimatique : orientation et conception des constructions pour bénéficier d'un apport solaire gratuit en hiver et pour être protégé des rayonnements solaires en été, constructions compactes, constructions thermiquement bien isolées, taille et orientation des ouvertures, …

Ua - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ua - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Pour tout projet d'aménagement ou de construction, il est nécessaire de se référer aux règles du schéma directeur de gestion des eaux pluviales annexé au présent PLU.

Ua - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Plantations :

- Les essences locales doivent être sélectionnées dans la liste émise par Breizh Bocage annexée au présent règlement (cf. Annexe 3).Une attention particulière devra être portée sur la diversité des essences locales sélectionnées.
- Le recours aux espèces invasives dont la liste est annexée au présent règlement est interdit (cf. Annexe 2).
- Les éléments paysagers identifiés sur le zonage sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales (chapitre 2 – 2.2).

Ecrans paysagers , espaces verts et de stationnement :

- Des écrans paysagers, en essences locales, denses et variées et de taille adaptée à la construction, doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, entrepôts, aires de stockage, bâtiments artisanaux ou industriels, …).
- Les espaces verts sont imposés sur les zones non-occupées par le bâti, les voies de circulation et le stationnement.
- Les espaces verts devront être plantés de 1 arbre de haute tige par 100m² d'espaces verts.
- Les espaces de stationnement devront être plantés de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement en essences locales et variées.
- Un minimum de 30% des nouveaux espaces de stationnement devra être réalisé en surfaces perméables ou drainantes. L'assiette de calcul de ces surfaces doit inclure les surfaces dédiées au stationnement de poids lourds : le projet pourra répartir, de façon libre, les 30% de surfaces perméables ou drainantes sur l'ensemble des surfaces de stationnement

Ua - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour tout projet d'aménagement ou de construction, il est nécessaire de se référer aux règles du schéma directeur de gestion des eaux pluviales annexé au présent PLU.

Ua – ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales (Chapitre 4).

SECTION N°3 E Q U I P E M E N T ET RESEAUX

Ua - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ua - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisées).

7.1.2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires). La voirie publique ou privée doit aussi permettre la circulation des piétons et des cyclistes en toute sécurité.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules légers de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères…).

Ua - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe du présent règlement.

Ua - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Ua - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Si la construction nécessite un approvisionnement en eau potable, le raccordement au réseau collectif est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ...), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, sur le terrain d'assiette de l'opération sauf impossibilité technique et économique devant être justifiée.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent aussi être mis en souterrain y compris l'éclairage public et l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension sauf impossibilité technique et économique devant être justifiée.

8.1.4. Assainissement

Le raccordement au dispositif d'assainissement collectif est imposé pour toute nouvelle opération de construction et d'aménagement susceptible de générer des effluents. Ce raccordement est à la charge du constructeur ou de l'aménageur.

Toutes constructions ou installations doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la règlementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

8.1.5. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

En dehors des voies et emprises publiques*, les nouveaux réseaux de transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, sur le terrain d'assiette de l'opération sauf impossibilité technique et économique devant être justifiée.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uac

CARACTERE DU SECTEUR UAC

Le secteur Uac correspond au secteur destiné à accueillir des activités majoritairement commerciales (artisanat, bureaux, services...),

Le secteur Uac est un secteur déjà urbanisé. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Uaci identifiée au règlement graphique est soumise aux dispositions du règlement de la zone Uac.

O = Autorisé sans condition **X = Strictement Interdit** **SC = Autorisé sous conditions précisées à l'article 2**

	DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Uac
1	Exploitation agricole et forestière	1.1 - Exploitation agricole	X
		1.2 - Exploitation forestière	X
2	Habitation	2.1 - Logement	SC
		2.2 - Hébergement	X
3	Commerce et activités de service	3.1 - Artisanat et commerce de détail	SC
		3.2 - Restauration	O
		3.3 - Commerce de gros	X
		3.4 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O
		3.5 : a/ hôtels – b/ autres hébergements touristiques	O
		3.6 - Cinéma	X
4	Équipements d'intérêt collectif et services publics	4.1 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
		4.2 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O
		4.3 - Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale	O
		4.4 - Salles d'art et de spectacles	X
		4.5 - Equipements sportifs	X
		4.6 - Autres équipements recevant du public	X
5	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1 - Industrie	X
		5.2 - Entrepôt	X
		5.3 - Bureau	O
		5.4 - Centre de congrès et d'exposition	X

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Uac

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Uac - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Uac - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées et le stationnement ou l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de véhicules, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- Pour les secteurs repérés graphiquement, les occupations et utilisations du sol interdites au PPRI Moyenne Vilaine.
- Les constructions à usage agricole ou industriel,
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
- Les champs photovoltaïques au sol.

Uac - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière (toutes sous-destinations)
- Habitation :
  - Logement (2.1), à l'exception des cas autorisés à l'article 2.
  - Hébergement (2.2)
- Commerces et activités de service :
  - Artisanat et commerce de détail (3.1), à l'exception des cas autorisés à l'article 2
  - Commerce de gros (3.3)
  - Cinéma (3.6)

- Équipements d'intérêt collectif et services publics
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (4.1)
  - Salles d'art et de spectacles (4.4)
  - Equipements sportifs (4.5)
  - Autres équipements recevant du public (4.6)

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
  - Industrie (5.1)
  - Entrepôt (5.2)
  - Centre de congrès et d'exposition (5.4)

Uac – ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Uac - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

Les dépôts de véhicules, sous réserve (conditions cumulatives) :
- Qu'ils soient liés à une activité de garage située à proximité immédiate ;
- Qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Uac - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitat
  - Logement (2.1), à condition qu'il soit destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone. Le volume de cette construction sera intégré au bâtiment principal affecté à l'activité. La surface de ce logement ne devra pas dépasser 25 m² de surface de plancher*.

- Commerce et activités de service :
  - Artisanat et commerce de détail (3.1), sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat (bruit, odeurs, circulation, …).

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uac - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Uac - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des plans de façades se mesure à partir :

- du niveau du sol de la voie, à l'aplomb de la construction,
- du terrain naturel à l'aplomb de la construction en bordure d'un cours d'eau.

Les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur.

- Habitation
- Commerce et activités de service
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Construction principale :

- ✓ Hauteur* maximale (hors attique*) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 11 mètres.
- ✓ Point le plus haut de la construction (ex : faitage) ne pouvant excéder 16 mètres.

Dispositions particulières :
* Les hauteurs maximales définies dans ce règlement ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes…), cheminées et autres éléments annexes à la construction.
* Des exceptions peuvent être envisagées pour des bâtiments dont la hauteur est imposée pour des contraintes techniques liés à l'utilisation.

- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

Uac - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments nouveaux doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques, calculé perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie, au point le plus près de la façade.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- L'implantation des bâtiments techniques d'une emprise au sol inférieure à 20m² (local d'accueil, poste transformateur, etc…) n'est pas règlementé.
- Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à la voie de référence*.
- Pour l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la construction supportant ces travaux pourra diminuer sa marge de recul de 0,25 mètres, sans toutefois dépasser la limite d'alignement.

Cours d'eau et plans d'eau :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en recul des rives des cours d'eau et plans d'eau identifiés aux documents graphiques. Au sein de ces marges de recul, toute occupation du sol susceptible de dégrader les cours d'eau est interdite : affouillements, terrassements, drainages et busages.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter :

- Soit en retrait de 3 mètres minimum ;
- Soit en limite séparative, sous réserve de réalisation d'un mur coupe-feu approprié.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Si l'unité foncière à vocation d'activités jouxte une parcelle située en zone Uc, Ue, Ug, ou une parcelle sur laquelle existe une construction à usage d'habitation, la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative concernée devra être impérativement respectée.
- Pour l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la construction supportant ces travaux pourra diminuer sa marge de recul de 0,25 mètres, sans toutefois dépasser la limite d'alignement.

Le retrait à 3 mètres minimum peut être imposé en présence d'un élément paysager, d'une haie bocagère ou d'un talus existant qu'il est nécessaire de préserver.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Les ouvrages techniques et équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils peuvent s'implanter :
   - Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
   - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

2. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante (sans réduction de la marge de recul ou de retrait).

Uac - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uac - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, …). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Bâtiments à caractère patrimonial *

Dès lors qu'une construction, bâtiment principal ou annexe, présente un intérêt architectural et patrimonial au regard notamment de son ancienneté, de son histoire, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son apparence et contribue à l'identité architecturale de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Par conséquent, le pétitionnaire pourra être invité à consulter les services de l'architecte conseil désigné par la mairie, afin de s'assurer du respect et de la mise en valeur des caractéristiques de la construction.

Il est attendu que les projets présentés, concernant des bâtiments à caractère patrimonial, portent une attention particulière au respect et à la mise en valeur des caractéristiques d'origine de la construction.

Il est précisé que :

- ✓ la composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées,
- ✓ l'agrandissement, la réduction et la suppression des ouvertures sont autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture des façades,
- ✓ les éléments de modénature d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements
- ✓ les techniques de l'époque de construction, matériaux et mises en œuvre sont encouragés, afin de préserver la souplesse, la perméance et l'inertie du bâti existant selon ses dispositions d'origine.

Les travaux sur le petit patrimoine (fontaines, lavoirs, puits, fours à pain, calvaires, croix, mégalithes, …), ainsi que les projet prévoyant leur démolition, devront aussi faire l'objet d'une déclaration préalable : le pétitionnaire pourra aussi être invité à consulter les services de l'architecte conseil désigné par la mairie car il est attendu que ces projets respectent et mettent en valeur les caractéristiques de ce petit patrimoine.

4.1.2. Façades

Est interdit, l'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.1.3. Toitures

Des formes et matériaux de toitures divers sont admis (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre…). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Les toitures à 1 ou plusieurs pans, visibles depuis les axes routiers, doivent être en ardoises, zinc ou matériaux présentant un aspect similaire.

4.1.4. Clôtures

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

Les clôtures et les portails devront être d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Elles devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les coffrets, boîtes aux lettres, compteurs devront (sauf impossibilité technique avérée), être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation.

Toute clôture érigée à une distance égale ou inférieure à 2 mètres de la limite séparative ou de la limite d'emprise publique doit respecter le règlement.

Les clôtures grillagées pourront être doublées d'un accompagnement végétal ne pouvant dépasser 2,00 mètres.

2 - Habitation
3 - Commerce et activités de service
5 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

En limite d'emprise publique

- Lorsque la limite avec l'espace public est traitée au moyen d'une clôture en maçonnerie, cette dernière doit être d'une hauteur maximale de 1,00 mètre. La clôture en maçonnerie pourra être surmontée de grilles ou grillages de nature et d'aspect permettant une harmonie avec les clôtures de la zone. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 1,80 mètres ;
- Cette clôture peut être doublée d'une haie végétale ne pouvant dépasser 2,00 mètres ;
- La clôture peut aussi être constituée d'une haie végétale libre d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, implanté en limite d'emprise publique ;
- Les haies végétales doivent être constituées d'au moins 50% d'essences locales définies dans la liste Breizh Bocage annexée au PLU.

En limites séparatives

- La hauteur maximale des clôtures, végétale ou autres, est limitée à 2.00 mètres ;
- La clôture devra permettre, par un dispositif décrit dans la déclaration d'urbanisme, le passage de la petite faune à intervalles réguliers ;
- Les murs bahuts constituant les clôtures auront une hauteur maximale de 1.20 mètre. Un dispositif de grilles, grillages ou dispositif à claire-voie peut surmonter ce mur sans que la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne dépasse 2.00 mètres ;
- La clôture peut être aussi être constituée d'un dispositif de grilles ou grillages, ou d'une simple haie végétale, ou les deux en même temps ;
- En limite avec l'espace agricole, cultivé ou non, la clôture doit être traitée en végétal, taillée ou libre, pouvant être doublée d'un grillage, sans soubassement béton, permettant la circulation de la petite faune. Cette haie devra aussi respecter une hauteur maximale de 2 mètres ;
- Les haies végétales doivent être constituées d'au moins 50% d'essences locales définies dans la liste Breizh Bocage annexée au PLU.

Sont interdites pour les limites séparatives et les limites d'emprise publiques :

- Les clôtures laissées nues et composées de matériaux à l'origine destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings...) ;
- Les matériaux de fortune et dangereux (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc. …) ;
- Les panneaux de béton brut préfabriqués pleins ou évidés de plus de 50 cm de haut ;

- Les matières occultantes insérées ou posées sur les grilles ou grillages ;
- Les haies de conifères et de laurier palme.

Cas particuliers :

- Dès lors que le terrain est clôturé en totalité ou en partie de murs de pierres, ces murs doivent être conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, le mur existant peut être prolongé en pierres, en conservant la même hauteur.
- Des clôtures de hauteur supérieures peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité liées et nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité, les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies pourront se voir imposer des dispositions différentes.
- Des implantations ou des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), ou pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Les clôtures en zone PPRI devront en priorité respecter les dispositions du PPRI.

4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

4.1.5 Antennes et paraboles :

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à limiter autant que possible les saillies et à en réduire l'impact visuel en apportant un soin particulier à leur intégration, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Uac - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions neuves et la réhabilitation des constructions existantes devront respecter la règlementation thermique en vigueur.

L'installation d'équipement permettant la production d'énergie renouvelable ou l'optimisation des performances énergétiques est recommandée.

Les constructions privilégieront l'approche bioclimatique : orientation et conception des constructions pour bénéficier d'un apport solaire gratuit en hiver et pour être protégé des rayonnements solaires en été, constructions compactes, constructions thermiquement bien isolées, taille et orientation des ouvertures, …

Uac – ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Uac – 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Pour tout projet d'aménagement ou de construction, il est nécessaire de se référer aux règles du schéma directeur de gestion des eaux pluviales annexé au présent PLU.

Uac - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Plantations :

- Les essences locales doivent être sélectionnées dans la liste émise par Breizh Bocage annexée au présent règlement (cf. Annexe 3).Une attention particulière devra être portée sur la diversité des essences locales sélectionnées.
- Le recours aux espèces invasives dont la liste est annexée au présent règlement est interdit (cf. Annexe 2).
- Les éléments paysagers identifiés sur le zonage sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales (chapitre 2 – 2.2).

Ecrans paysagers , espaces verts et de stationnement :

- Des écrans paysagers, en essences locales, denses et variées et de taille adaptée à la construction, doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, entrepôts, aires de stockage, bâtiments artisanaux ou industriels, …).
- Les espaces verts sont imposés sur les zones non-occupées par le bâti, les voies de circulation et le stationnement.
- Les espaces verts devront être plantés de 1 arbre de haute tige par 100m² d'espaces verts.
- Les espaces de stationnement devront être plantés de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement en essences locales et variées.
- Un minimum de 30% des nouveaux espaces de stationnement devra être réalisé en surfaces perméables ou drainantes. L'assiette de calcul de ces surfaces doit inclure les surfaces dédiées au stationnement de poids lourds : le projet pourra répartir, de façon libre, les 30% de surfaces perméables ou drainantes sur l'ensemble des surfaces de stationnement.
-

Uac - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour tout projet d'aménagement ou de construction, il est nécessaire de se référer aux règles du schéma directeur de gestion des eaux pluviales annexé au présent PLU.

Uac – ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales (Chapitre 4).

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Uac - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Uac - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisées).

7.1.2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires). La voirie publique ou privé doit aussi permettre la circulation des piétons et des cyclistes en toute sécurité.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules légers de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères…).

Uac - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe du présent règlement.

Uac - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Uac - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Si la construction nécessite un approvisionnement en eau potable, le raccordement au réseau collectif est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ...), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, sur le terrain d'assiette de l'opération sauf impossibilité technique et économique devant être justifiée.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent aussi être mis en souterrain y compris l'éclairage public et l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension sauf impossibilité technique et économique devant être justifiée.

8.1.4. Assainissement

Le raccordement au dispositif d'assainissement collectif est imposé pour toute nouvelle opération de construction et d'aménagement susceptible de générer des effluents. Ce raccordement est à la charge du constructeur ou de l'aménageur.
Toutes constructions ou installations doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la règlementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

8.1.5. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

En dehors des voies et emprises publiques*, les nouveaux réseaux de transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, sur le terrain d'assiette de l'opération sauf impossibilité technique et économique devant être justifiée.
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uab

Le secteur Uab correspond aux secteurs pouvant accueillir des activités industrielles, qui compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.Le secteur Uab est un secteur déjà urbanisé. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Uabi (Uab2i et Uab5i) identifiée au règlement graphique est soumise aux dispositions du règlement de la zone Uab.

- **Uab1 : Courbouton**
- **Uab 2 : Fosse rouge Est, cidrerie**
- **Uab3 : Pelouaille et Bonabry Nord**
- **Uab 4 : Clos de la Barre**
- **Uab 5 : rue du Liriot**

O = Autorisé sans condition X = Strictement Interdit SC = Autorisé sous conditions précisées à l'article 2

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Uab1 Courbouton	Uab2 Fosse Rouge Est et Cidrerie	Uab3 Pelouaille et Bonabry Nord	Uab4 Clos de la Barre	Uab5 – Rue du Liriot
1 - Exploitation agricole et forestière	1.1 - Exploitation agricole	X	X	X	X	X
	1.2 - Exploitation forestière	X	X	X	X	X
2 - Habitation	2.1 - Logement	SC : Si la présence permanente est nécessaire				
	2.2 - Hébergement	X	X	X	X	X
3 - Commerce et activités de service	3.1 - Artisanat et commerce de détail	SC	X	SC	SC	X
	3.2 - Restauration	O	X	X	O	O
	3.3 - Commerce de gros	SC	X	SC	SC	X
	3.4 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	SC	X	SC	SC	SC
	3.5 : a/ hôtels – b/ autres hébergements touristiques	O	X	X	O	X
	3.6 - Cinéma	X	X	X	X	X
4 - Équipements d'intérêt collectif et services publics	4.1 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X
	4.2 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	O	O	O	O
	4.3 - Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
	4.4 - Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
	4.5 - Equipements sportifs	X	X	X	X	X
	4.6 Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X
5 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1 - Industrie	O	O	O	O	O
	5.2 - Entrepôt	O	O	O	O	X
	5.3 - Bureau	O	SC	O	O	O
	5.4 - Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Uab - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Uab - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées et le stationnement ou l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de véhicules, à l'exception des cas autorisés à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- Pour les secteurs repérés graphiquement, les occupations et utilisation du sol interdites au PPRI Moyenne Vilaine.
- Les champs photovoltaïques au sol.

Uab - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

Sur l'ensemble des sous-secteurs

- Exploitation agricole et forestière (toutes sous-destinations)

- Habitation :
  - Logement (2.1), à l'exception des cas autorisés à l'article 2.
  - Hébergement (2.2)

- Commerces et activités de service :
  - Cinéma (3.6)

- Équipements d'intérêt collectif et services publics
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (4.1)
  - Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale (4.3)
  - Salles d'art et de spectacles (4.4)
  - Equipements sportifs (4.5)
  - Autres équipements recevant du public (4.6)

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Centre de congrès et d'exposition (5.4)

Spécifiquement dans le sous-secteur Uab2 (Fosse Rouge Est et Cidrerie)

- Commerces et activités de service
  - Artisanat et commerce de détail (3.1)
  - Restauration (3.2)
  - Commerce de gros (3.3)
  - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (3.4)
  - Hébergement hôtelier et touristique (3.5)

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
  - Bureau (5.3), à l'exception des cas autorisés à l'article 2

Spécifiquement dans le sous-secteur Uab3 (Pelouaille et Bonabry Nord)

- Commerces et activités de service
  - Artisanat et commerce de détail (3.1), à l'exception des cas autorisés à l'article 2
  - Restauration (3.2)
  - Commerce de gros (3.3), à l'exception des cas autorisés à l'article 2
  - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (3.4), à l'exception des cas autorisés à l'article 2
  - Hébergement hôtelier et touristique (3.5)

Spécifiquement dans le sous-secteur Uab5 (Rue du Liriot)

- Commerces et activités de service
  - Artisanat et commerce de détail (3.1)
  - Commerce de gros (3.3)
  - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (3.4), à l'exception des cas autorisés à l'article 2
  - Hébergement hôtelier et touristique (3.5)

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
  - Entrepôt (5.2)

Spécifiquement dans le sous-secteur Uab1 et Uab4 (Courbouton et Clos de la Barre)

Commerces et activités de service

Artisanat et commerce de détail (3.1), à l'exception des cas autorisés à l'article 2
Commerce de gros (3.3), à l'exception des cas autorisés à l'article 2
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (3.4), à l'exception des cas autorisés à l'article 2

Uab – ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Uab - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules, sous réserve (conditions cumulatives) :
  - Qu'ils soient liés à une activité de garage située à proximité immédiate ;
  - Qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Uab - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

Sur l'ensemble des sous-secteurs

- Habitat

- Logement (2.1), à condition qu'il soit destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone. Le volume de cette construction sera intégré au bâtiment principal affecté à l'activité. La surface de ce logement ne devra pas dépasser 25 m² de surface de plancher*.

Spécifiquement dans les sous-secteurs
Uab1 (Courbouton),
Uab3 (Pelouaille et Bonabry Nord),
Uab4 (Clos de la Barre)

- Commerce et activités de service :
  - Artisanat et commerce de détail (3.1) sous réserve que la surface de plancher soit supérieure à 300 m²
  - Commerce de gros (3.3), sous réserve que la surface de plancher* de cette construction soit supérieure ou égale à 300 m².
  - Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle (3.4) sous réserve :
    - qu'elles constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale (showroom...) ;
    - qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités ou, si les conditions de sécurité ne le permettent pas, en continuité de la construction existante.

Spécifiquement dans le sous-secteur Uab5 (Rue du Liriot)

- Commerce et activités de service :
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (3.4) sous réserve :
    - qu'elles constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale (showroom...) ;
    - qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités ou, si les conditions de sécurité ne le permettent pas, en continuité de la construction existante.

Spécifiquement dans le sous-secteur Uab2 (Fosse Rouge Est et Cidrerie)

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

  - Bureau (5.3), sous réserve d'être directement nécessaires et accessoires à une sous-destination autorisée sur l'unité foncière.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uab - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Uab - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions sont mesurées à partir du terrain naturel avant travaux.

Les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur.

Dispositions particulières :

* Les hauteurs maximales définies dans ce règlement ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes…), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

* Des exceptions peuvent être envisagées pour des bâtiments dont la hauteur* est imposée pour des procédés de fabrication ou des contraintes techniques liés à l'utilisation.

Uniquement dans les sous-secteurs
Uab1 (Courbouton),
Uab2 (Fosse Rouge / Cidrerie)
Uab3 (uniquement pour Pelouaille),
Uab4 (Clos de la Barre).

Non réglementé pour tous types de constructions.

Uniquement dans le sous-secteur Uab5 (Rue du Liriot)

- ✓ Hauteur* maximale (hors attique*) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 11 mètres.
- ✓ Point le plus haut de la construction (ex : faitage) ne pouvant excéder 16 mètres.

Et non-règlementé pour 4- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Uniquement dans le sous-secteur (Uab3 – Bonabry Nord uniquement)

- ✓ Hauteur* maximale (hors attique*) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 10 mètres.
- ✓ Point le plus haut de la construction (ex : faitage) ne pouvant excéder 15 mètres.

Et non-règlementé pour 4- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Uab - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments nouveaux doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques, calculé perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie, au point le plus près de la façade.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- L'implantation des bâtiments techniques d'une emprise au sol inférieure à 20m² (local d'accueil, poste transformateur, etc…) n'est pas règlementé.
- Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à la voie de référence*.
- Pour l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la construction supportant ces travaux pourra diminuer sa marge de recul de 0,25 mètres, sans toutefois dépasser la limite d'alignement.

Cours d'eau et plans d'eau :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en recul des rives des cours d'eau et plans d'eau identifiés aux documents graphiques. Au sein de ces marges de recul, toute occupation du sol susceptible de dégrader les cours d'eau est

interdite : affouillements, terrassements, drainages et busages.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter :

- Soit en retrait de 5 mètres minimum ;
- Soit en limite séparative, sous réserve de réalisation d'un mur coupe-feu approprié.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Si l'unité foncière à vocation d'activités jouxte une parcelle située en zone Uc, Ue, Ug, ou une parcelle sur laquelle existe une construction à usage d'habitation, la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative concernée devra être impérativement respectée.
- Pour l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la construction supportant ces travaux pourra diminuer sa marge de recul de 0,25 mètres, sans toutefois dépasser la limite d'alignement.

Le retrait à 5 mètres minimum peut être imposé en présence d'un élément paysager, d'une haie bocagère ou d'un talus existant qu'il est nécessaire de préserver.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Les ouvrages techniques et équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils peuvent s'implanter :

   - Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
   - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

2. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante (sans réduction de la marge de recul ou de retrait).

Uab - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uab - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Uniquement dans le sous-secteur Uab1 (Courbouton)

Principes généraux

Tout projet de construction devra présenter un volume, des couleurs, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas règlementés.

Bâtiments à caractère patrimonial *

Dès lors qu'une construction, bâtiment principal ou annexe, présente un intérêt architectural et patrimonial au regard notamment de son ancienneté, de son histoire, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son apparence et contribue à l'identité architecturale de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Par conséquent, le pétitionnaire pourra être invité à consulter les services de l'architecte conseil désigné par la mairie, afin de s'assurer du respect et de la mise en valeur des caractéristiques de la construction.

Il est attendu que les projets présentés, concernant des bâtiments à caractère patrimonial, portent une attention particulière au respect et à la mise en valeur des caractéristiques d'origine de la construction.

Il est précisé que :

- ✓ la composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées,
- ✓ l'agrandissement, la réduction et la suppression des ouvertures sont autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture des façades,
- ✓ les éléments de modénature d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements
- ✓ les techniques de l'époque de construction, matériaux et mises en œuvre sont encouragés, afin de préserver la souplesse, la perméance et l'inertie du bâti existant selon ses dispositions d'origine.

Les travaux sur le petit patrimoine (fontaines, lavoirs, puits, fours à pain, calvaires, croix, mégalithes, …), ainsi que les projet prévoyant leur démolition, devront aussi faire l'objet d'une déclaration préalable : le pétitionnaire pourra aussi être invité à consulter les services de l'architecte conseil désigné par la mairie car il est attendu que ces projets respectent et mettent en valeur les caractéristiques de ce petit patrimoine.

Volumes

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.

L'écriture architecturale mettra en évidence les diverses fonctions des bâtiments (halls industriels de stockage, atelier, bureaux,) afin d'éviter une uniformité des volumes et des façades.

Les excroissances techniques du bâtiment devront dans la mesure du possible être incluses dans des volumes enveloppe constitués de matériaux de même nature que les façades.

Toitures

Les toitures rampantes seront de forme simple et à versants symétriques Leur pente ne pourra excéder 40°. Les toitures curvilignes sont autorisées. Les acrotères pourront masquer les pentes des toitures, seules les toitures curvilignes peuvent demeurer visibles.

Couleurs/matériaux : les choix de teintes et de matériaux apparents des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, cuivre, ardoise...) ou assimilés (terre cuite, bétons blancs, bétons de gravillons lavés, béton cellulaire...), les teintes vives et le blanc sont interdits pour les revêtements de façades et les toitures. D'autres teintes sont autorisées pour les couleurs d'identification visuelle des sociétés à condition que ces couleurs soient strictement limitées aux enseignes. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre. Les bâtiments dont la toiture est visible devront présenter une unité de matériaux et de coloris entre couverture et façades avec une dominante de teintes sombres ou neutres.

Clôtures

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

Les clôtures et les portails devront être d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Elles devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.
Les coffrets, boîtes aux lettres, compteurs devront (sauf impossibilité technique avérée), être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation.

Toute clôture érigée à une distance égale ou inférieure à 2 mètres de la limite séparative ou de la limite d'emprise publique doit respecter le règlement.

En limite de voie et d'emprise publique :

- Les portails d'accès devront être implantés en respectant une marge de recul d'au moins 5 mètres des voies et emprises publiques.

En limites séparatives et en limites d'emprise publique

- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, elles ne pourront excéder 2,00 mètres. Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie végétale ne pouvant dépasser 2,00 mètres, et si possible en extérieur dans une logique d'intégration paysagère ;
- La clôture devra permettre, par un dispositif décrit dans la déclaration d'urbanisme, le passage de la petite faune à intervalles réguliers ;
- Les haies végétales doivent être constituées d'au moins 50% d'essences locales définies dans la liste Breizh Bocage annexée au PLU.

Sont interdites pour les limites séparatives et les limites d'emprise publiques :

- Les clôtures laissées nues et composées de matériaux à l'origine destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings...) ;
- Les matériaux de fortune et dangereux (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc. …) ;
- Les panneaux de béton brut préfabriqués pleins ou évidés de plus de 1,00m de haut ;
- Les matières occultantes insérées ou posées sur les grilles ou grillages ;
- Les haies de conifères et de laurier palme.

Cas particuliers :

- Dès lors que le terrain est clôturé en totalité ou en partie de murs de pierres, ces murs doivent être conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, le mur existant peut être prolongé en pierres, en conservant la même hauteur.
- Des clôtures de hauteur supérieures peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité liées et nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité, les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies pourront se voir imposer des dispositions différentes.

- Des implantations ou des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), ou pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Les clôtures en zone PPRI devront en priorité respecter les dispositions du PPRI.

Antennes et paraboles :

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à limiter autant que possible les saillies et à en réduire l'impact visuel en apportant un soin particulier à leur intégration, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Uniquement dans les sous-secteurs

Uab2 (Fosse Rouge Est et Cidrerie)
Uab3 (Pelouaille et Bonabry Nord)
Uab4 (Clos de la Barre)
Uab5 (Rue du Liriot)

Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, …). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas règlementés.

Bâtiments à caractère patrimonial *

Dès lors qu'une construction, bâtiment principal ou annexe, présente un intérêt architectural et patrimonial au regard notamment de son ancienneté, de son histoire, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son apparence et contribue à l'identité architecturale de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Par conséquent, le pétitionnaire pourra être invité à consulter les services de l'architecte conseil désigné par la mairie, afin de s'assurer du respect et de la mise en valeur des caractéristiques de la construction.

Il est attendu que les projets présentés, concernant des bâtiments à caractère patrimonial, portent une attention particulière au respect et à la mise en valeur des caractéristiques d'origine de la construction.

Il est précisé que :

- ✓ la composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées,
- ✓ l'agrandissement, la réduction et la suppression des ouvertures sont autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture des façades,
- ✓ les éléments de modénature d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements
- ✓ les techniques de l'époque de construction, matériaux et mises en œuvre sont encouragés, afin de préserver la souplesse, la perméance et l'inertie du bâti existant selon ses dispositions d'origine.

Les travaux sur le petit patrimoine (fontaines, lavoirs, puits, fours à pain, calvaires, croix, mégalithes, …), ainsi que les projet prévoyant leur démolition, devront aussi faire l'objet d'une déclaration préalable : le pétitionnaire pourra aussi être invité à consulter les services de l'architecte conseil désigné par la mairie car il est attendu que ces projets respectent et mettent en valeur les caractéristiques de ce petit patrimoine.

Volumes

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.
L'écriture architecturale mettra en évidence les diverses fonctions des bâtiments (halls industriels de stockage, atelier, bureaux,) afin d'éviter une uniformité des volumes et des façades.
Les excroissances techniques du bâtiment devront dans la mesure du possible être incluses dans des volumes enveloppe constitués de matériaux de même nature que les façades.

Façades

Est interdit, l'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Toitures

Des formes et matériaux de toitures divers sont admis (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre…). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.
Les toitures à 1 ou plusieurs pans, visibles depuis les axes routiers, doivent être en ardoises, zinc ou matériaux présentant un aspect similaire.

Clôtures

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

Les clôtures et les portails devront être d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Elles devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les coffrets, boîtes aux lettres, compteurs devront (sauf impossibilité technique avérée), être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation.

Toute clôture érigée à une distance égale ou inférieure à 2 mètres de la limite séparative ou de la limite d'emprise publique doit respecter le règlement.

Les clôtures grillagées pourront être doublées d'un accompagnement végétal ne pouvant dépasser 2,00 mètres.
La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

En limites séparatives et en limites d'emprise publique

- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, elles ne pourront excéder 2,00 mètres. Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie végétale ne pouvant dépasser 2,00 mètres, et si possible en extérieur dans une logique d'intégration paysagère ;
- La clôture devra permettre, par un dispositif décrit dans la déclaration d'urbanisme, le passage de la petite faune à intervalles réguliers ;
- Les haies végétales doivent être constituées d'au moins 50% d'essences locales définies dans la liste Breizh Bocage annexée au PLU.

Sont interdites pour les limites séparatives et les limites d'emprise publiques :

- Les clôtures laissées nues et composées de matériaux à l'origine destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings...) ;
- Les matériaux de fortune et dangereux (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc. …) ;
- Les panneaux de béton brut préfabriqués pleins ou évidés de plus de 1,00 de haut ;
- Les matières occultantes insérées ou posées sur les grilles ou grillages ;
- Les haies de conifères et de laurier palme

Cas particuliers :

- Dès lors que le terrain est clôturé en totalité ou en partie de murs de pierres, ces murs doivent être conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, le mur existant peut être prolongé **en pierres** en conservant la même hauteur.
- Des clôtures de hauteur supérieures peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité liées et nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité, les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies pourront se voir imposer des dispositions différentes.
- Des implantations ou des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), ou pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Les clôtures en zone PPRI devront en priorité respecter les dispositions du PPRI.

Antennes et paraboles :

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à limiter autant que possible les saillies et à en réduire l'impact visuel en apportant un soin particulier à leur intégration, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Uab- 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions neuves et la réhabilitation des constructions existantes devront respecter la règlementation thermique en vigueur.

L'installation d'équipement permettant la production d'énergie renouvelable ou l'optimisation des performances énergétiques est recommandée.

Les constructions privilégieront l'approche bioclimatique : orientation et conception des constructions pour bénéficier d'un apport solaire gratuit en hiver et pour être protégé des rayonnements solaires en été, constructions compactes, constructions thermiquement bien isolées, taille et orientation des ouvertures, …

Uab- ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Uab - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Pour tout projet d'aménagement ou de construction, il est nécessaire de se référer aux règles du schéma directeur de gestion des eaux pluviales annexé au présent PLU.

Uab - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Plantations :

- Les essences locales doivent être sélectionnées dans la liste émise par Breizh Bocage annexée au présent règlement (cf. Annexe 3). Une attention particulière devra être portée sur la diversité des essences locales sélectionnées.
- Le recours aux espèces invasives dont la liste est annexée au présent règlement est interdit (cf. Annexe 2).
- Les éléments paysagers identifiés sur le zonage sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales (chapitre 2 – 2.2).

Ecrans paysagers, espaces verts et de stationnement :

- Des écrans paysagers, en essences locales, denses et variées et de taille adaptée à la construction, doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, entrepôts, aires de stockage, bâtiments artisanaux ou industriels, …).
- Les espaces verts sont imposés sur les zones non-occupées par le bâti, les voies de circulation et le stationnement.
- Les espaces verts devront être plantés de 1 arbre de haute tige par 100m² d'espaces verts.
- Les espaces de stationnement devront être plantés de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement en essences locales et variées.
- Un minimum de 30% des nouveaux espaces de stationnement devra être réalisé en surfaces perméables ou drainantes. L'assiette de calcul de ces surfaces doit inclure les surfaces dédiées au stationnement des poids lourds : le projet pourra répartir, de façon libre, comme il le souhaite les 30% de surfaces perméables ou drainantes sur l'ensemble des surfaces de stationnement.

Uab- 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour tout projet d'aménagement ou de construction, il est nécessaire de se référer aux règles du schéma directeur de gestion des eaux pluviales annexé au présent PLU.

Uab - ARTICLE6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales (Chapitre 4).

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Uab - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Uab - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisées)

7.1.2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

La voirie publique ou privée doit aussi permettre la circulation des piétons et des cyclistes en toute sécurité.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules légers de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères…).

Uab - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe du présent règlement.

Uab - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Uab - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Si la construction nécessite un approvisionnement en eau potable, le raccordement au réseau collectif obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ...), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, sur

le terrain d'assiette de l'opération sauf impossibilité technique et économique devant être justifiée.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent aussi être mis en souterrain y compris l'éclairage public et l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension sauf impossibilité technique et économique devant être justifiée.

8.1.4. Assainissement

Le raccordement au dispositif d'assainissement collectif est imposé pour toute nouvelle opération de construction et d'aménagement susceptible de générer des effluents. Ce raccordement est à la charge du constructeur ou de l'aménageur.

Toutes constructions ou installations doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la règlementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.
L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Uniquement dans le sous-secteur de Courbouton

Voir les dispositions développées dans l'OAP thématique.

8.1.5. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

En dehors des voies et emprises publiques*, les nouveaux réseaux de transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, sur le terrain d'assiette de l'opération sauf impossibilité technique et économique devant être justifiée.
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

CARACTERE DU SECTEUR 1AU

Le secteur 1AU correspond à des secteurs à dominante d'habitat de la commune destinés à être urbanisés à court ou moyen terme.

Les règles relatives à l'occupation des sols applicables dans chaque secteur classé en 1AU sont celles de la zone urbaine affectée d'un même indice (exemple : 1AUe correspond aux règles de la zone Ue).

1AUe	**Cf règlement zone Ue**
1AUg	**Cf règlement zone Ug**
1AUab1	**Cf règlement zone Uab1**
1AUb3	**Cf règlement zone Uab3 et l'OAP sectorielle**

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1AUe - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AU- 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits dans la zone U affectée du même indice.

1AU - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone U affectée du même indice.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont celles de la zone U affectée du même indice.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les règles relatives aux équipements et réseaux sont celles de la zone U affectée du même indice.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

CARACTERE DU SECTEUR 2AU

Le secteur 2AU correspond à des secteurs de la commune destinés à être urbanisés à moyen et long terme. C'est pourquoi, il convient d'interdire en zone 2AU toute occupation et utilisation du sol qui serait de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure des différents secteurs concernés.

Chaque secteur classé en zone 2AU ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme. Ce principe traduit la volonté de la commune de maîtriser son développement urbain. En effet, l'échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs de la zone 2AU permettra à la collectivité de contrôler le rythme de construction, afin qu'il reste en adéquation avec la capacité des équipements publics.

De plus, afin de favoriser un développement cohérent et équilibré de la commune, chaque secteur classé en zone 2AU devra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il est indiqué à titre indicatif la vocation de la zone 2AU lors de son ouverture à l'urbanisation.

- ✓ Le secteur 2AUe correspond à des secteurs à vocation d'habitat de la commune destinés à être urbanisés à moyen et long terme.
- ✓ Le secteur 2AUg correspond à des secteurs à vocation de recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou « d'intérêt collectif » de la commune destinés à être urbanisés à moyen et long terme.
- ✓ Les secteurs 2AUa et 2AUb correspondent à des secteurs à vocation d'activités de la commune destinés à être urbanisés à moyen et long terme.

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2AU - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

2AU- 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les constructions, occupations et utilisations du sol de toute nature, sauf celles prévues visés à l'article 2.

2. Les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

3. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.

4. Le stationnement et l'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée.

5. L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou non, quelle qu'en soit la durée.

6. Les dépôts de véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.

7. Les exploitations de mines et de carrières.

8. Les affouillements et exhaussements du sol quelle que soit leur profondeur ou leur hauteur, excepté s'ils sont liés à des travaux de fouilles archéologiques, de régulation des eaux pluviales, de renforcement de la défense incendie ou s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique, et ceux nécessaires à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

9. Les champs photovoltaïques au sol.

2AU - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins d'urbanisation, les travaux d'aménagement et de réhabilitation des constructions existantes, sous réserve qu'ils ne s'accompagnent pas d'un changement de destination.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non règlementé

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non règlementé

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

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

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur A ,
- Le secteur Ah, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'habitat,
- Le secteur Ae, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'activités.

La zone A peut être soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) Moyenne Vilaine pour laquelle son règlement s'applique également.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

O = Autorisé sans condition X = Strictement Interdit SC = Autorisé sous conditions précisées à l'article 2

	DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	A	Ae	Ah
1	Exploitation agricole et forestière	1.1 - Exploitation agricole	O	X	X
		1.2 - Exploitation forestière	X	X	X
2	Habitation	2.1 - Logement	SC	SC	SC
		2.2 -Hébergement	X	X	X
3	Commerce et activités de service	3.1 - Artisanat et commerce de détail	X	X	X
		3.2 - Restauration	SC	SC	X
		3.3 - Commerce de gros	X	X	X
		3.4 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	SC	SC	X
		3.5 a/hôtels - b/ autres hébergements touristiques	SC	SC	X
		3.6 - Cinéma	X	X	X
4	Équipements d'intérêt collectif et services publics	4.1 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
		4.2 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SC	SC	SC
		4.3 - Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale	X	X	X
		4.4 - Salles d'art et de spectacles	X	X	X
		4.5 - Equipements sportifs	X	X	X
		4.6 - Autres équipements recevant du public	X	X	X
5	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1 - Industrie	X	SC	X
		5.2 - Entrepôt	X	SC	X
		5.3 - Bureau	X	SC	X
		5.4 - Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

A - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

A - 1.1. Usages, affectations des sols et types d'activités :

Sont interdits les types d'usages et affectations non mentionnés à l'article 2.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, et aussi à ceux directement liés à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

A - 1.2. Destinations et sous-destinations des constructions :

Sont interdites les constructions non mentionnées à l'article 2.

A - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - 2.1. Sont admises sous conditions les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

En zone A (tous secteurs)

Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à des constructions ou types d'activités autorisés dans le secteur, hormis les affouillements et exhaussement du sol en zones humides (sauf exceptions prévues à l'article 1 du SAGE chapitre 2.4 des dispositions générales) repérées aux documents graphiques par une trame spécifique.

A - 2.2. Sont admises sans condition les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

En zone A (hors secteurs Ah et Ae)

1. Exploitation agricole et forestière :
   - Exploitation agricole (1.1) (hors logement de fonction agricole) : voir l'article L.311-1 du code rural portant sur la définition des activités agricoles.
   - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les **c**oopératives d'**u**tilisation de **m**atériel **a**gricole (Cuma) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

A - 2.3. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

Tous secteurs

- Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Uniquement l'aménagement de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (4-2) sous réserve (conditions cumulatives) :

- qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Le changement de destination sous réserve (conditions cumulatives) :

Changement de destination lié et nécessaires à l'exploitation agricole :	**Changement de destination pour les tiers à l'exploitation agricole :**
✓ que la destination nouvelle soit le logement (2.1) : logement de fonction, les gîtes ou chambres d'hôtes dans le cadre d'une diversification de l'exploitation agricoles ou les autres hébergements touristiques (3.5b) et la restauration (3.2) dans le cadre d'une diversification de l'exploitation agricole ; ✓ de ne pas être à moins de 100 mètres des bâtiments ou installations d'une autre exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ; ✓ de préserver le caractère architectural originel de la construction ; ✓ que le bâtiment soit identifié sur le plan de zonage, au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme ; ✓ que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; ✓ que le bâti initial ne constitue pas une ruine ; ✓ que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et permette le changement de destination ; ✓ que les conditions d'accès soient satisfaisantes en termes de sécurité ; ✓ que le risque incendie soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants.	✓ que la destination nouvelle soit le logement (2.1) ; ✓ de ne pas être à moins de 100 mètres des bâtiments ou installations d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ; ✓ de préserver le caractère architectural originel de la construction ; ✓ que le bâtiment soit identifié sur le plan de zonage, au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme ; ✓ que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; ✓ que le bâti initial ne constitue pas une ruine ; ✓ que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et permette le changement de destination ; ✓ que les conditions d'accès soient satisfaisantes en termes de sécurité ; ✓ que le risque incendie soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants.

Rappel : La CDPENAF est consultée et donne un avis conforme lors de l'instruction du changement de destination.

- **L'extension d'habitations existantes, sous réserve :**

  Pour les extensions en dehors du périmètre des 100m d'un bâtiment agricole ou d'une installation agricole (conditions cumulatives) :
  - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - qu'elles ne conduisent pas à la création de logement supplémentaire ;
  - que la desserte par les équipements soit suffisante ;

  Pour les extensions dans le périmètre des 100m d'un bâtiment agricole ou d'une installation agricole (conditions cumulatives) :
  - que l'extension d'une habitation se situant dans le périmètre des 100m ne réduise pas l'inter-distance avec les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans.
  - qu'elles ne conduisent pas à la création de logement supplémentaire ;
  - que la desserte par les équipements soit suffisante.

- **Annexe des habitations :**

  La construction ou l'extension d'annexes* (y compris les piscines sous réserve qu'elles ne soient pas concernées par le PPRI) aux habitations, sous réserve :
  - de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 mètres de l'habitation concernée et sur une même unité foncière,
  - de s'implanter à plus de 100m d'un bâtiment agricole ou d'une installation agricole.
    Cas particulier : si l'habitation est à moins de 100m d'un bâtiment ou d'une installation agricole, la création d'une annexe ou l'extension d'une annexe en lien avec cette habitation pourra être implantée dans le périmètre sanitaire des 100m, sans toutefois réduire l'inter-distance avec le bâtiment ou l'installation agricole.
  - que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux,
  - d'un abri de jardin maximum par unité foncière*,
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et est compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
  - qu'elle ne conduise pas à la création de logement supplémentaire ;

- **Le logement (2.1) lié aux activités de l'exploitation agricole :**

  Le logement de fonction agricole, s'il est lié et nécessaire à l'exploitation agricole, sous réserve (conditions cumulatives) :
  - d'être justifié par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
  - que n'existe qu'un seul logement de fonction par site de production,
  - d'être situé à proximité des bâtiments et installations agricoles préalablement existantes qui nécessitent une présence permanente et rapprochée :

- la création d'un logement devra être réalisée prioritairement par changement de destination des constructions repérées aux documents graphiques ou par rénovation, réhabilitation, restauration d'une habitation existante. En l'absence d'alternative avérée (absence de bâtiment, de maîtrise foncière la construction d'un logement de fonction neuf est possible aux conditions suivantes :
  - Si un hameau est situé dans le périmètre des 500mètres des bâtiments agricoles, la création d'un logement de fonction agricole neuf devra être réalisée dans ce hameau, sur une unité foncière ne dépassant pas 600m² au sein du hameau ou à une distance maximale de 20m d'une habitation du hameau (hors zones humides, hors zones EBC, zones d'emplacement réservé, et hors servitude d'inconstructibilité de part et d'autre des routes départementales) ;
  - En l'absence de lieu-dit dans le périmètre des 500mètres, la création d'un logement de fonction agricole neuf pourra être implantée à proximité des bâtiments agricoles, à moins de 50 mètres d'un autre bâtiment de l'exploitation,
- lorsqu'il s'agit de la création d'un nouveau siège d'exploitation sur un terrain nu, le logement de fonction agricole devra se faire prioritairement par changement de destination des constructions repérées aux document graphique ou par rénovation, réhabilitation, restauration d'une habitation existante. En l'absence d'alternative avérée, la construction d'un logement de fonction neuf pourra se réaliser dans un hameau existant dans le périmètre des 500mètres des bâtiments agricoles sur une unité foncière ne dépassant pas 600m² (hors zones humides, hors zones EBC, zones d'emplacement réservé, et hors servitude d'inconstructibilité de part et d'autre des routes départementales).
  En l'absence de hameau dans le périmètre des 500mètres, la création d'un logement de fonction agricole neuf devra être accolée ou intégrée à un bâtiment d'exploitation et ne représenter qu'une partie accessoire à ce dernier.
- un logement de gardiennage, attenant ou intégré à un bâtiment d'exploitation, est également autorisé.

- Les bâtiments liés aux activités de diversification de l'exploitation agricole sous réserve (conditions cumulatives) :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- d'être situées dans le siège principale ou site d'exploitation ;
- d'être complémentaire à l'activité principale ;
- que la création de logements touristiques soit réalisée uniquement dans le cadre de changement de destination de bâtiments présentant un caractère patrimonial et repéré au plan graphique.

- Les projets d'installation agrivoltaïque et les ouvrages photovoltaïques au sol dans les espaces agricoles et forestiers (hors installations agrivoltaïques) seront soumis aux dispositions de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération des énergies renouvelables.

Spécifiquement en secteur Ah

- **Habitation :**

Les nouvelles constructions de logement (2.1), sous réserve (conditions cumulatives) :

- que ces logements ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- que l'emprise au sol du bâtiment principal, sur l'unité foncière, n'excède pas 180 m² ;
- que la desserte par les équipements soit suffisante.

Toute opération de production de logements (dans le cadre d'un détachement de parcelle(s) par une division en vue de construire ou dans le cadre d'un permis de construire pour maison individuelle) hors lotissement de moins de 10ans, hors OAP prévue au PLU, hors zones d'emplacement réservé, hors servitude d'inconstructibilité de part et d'autre des routes départementales, doit :

- Respecter une densité minimale de 20 logements par hectare dès lors que l'unité foncière concernée par le STECAL habitat est supérieures à 600m² (hors voie d'accès privée, marges de recul, zones humides et EBC). Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.
- Pour les unités foncières comprenant déjà un logement, la construction d'un nouveau logement ou de nouveaux logements sur cette même unité foncière devra respecter la règle précédente.

Spécifiquement en secteur Ae

Secteur Ae : uniquement pour les STECAL d'activités suivants :
Le Portal / Le Bas-Quemillac / La Ménardais / Les Gages / La Giraudière / Le Faux

- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (5) :

  - Industrie (5.1) ;
  - Entrepôt (5.2) ;
  - Bureau (5.3) ;

- Logement (2.1) : un local de gardiennage, à condition qu'il soit destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone. Le volume de cette construction sera intégré, sans saillie, au bâtiment principal affecté à l'activité et ne représentera qu'une partie accessoire du bâtiment projeté.

Sous réserves (conditions cumulatives) :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du secteur ;
- de s'inscrire dans l'emprise au sol définie à l'article 3.

Secteur Ae : uniquement pour le STECAL d'activités suivant : La Provostière

- Commerce et activités de service :
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (3.4)

Secteur Ae : uniquement pour le STECAL d'activités suivant : La Rebintenais

Pour le sous-secteur Ae1 uniquement de La Rebintenais :

- Commerce et activités de service :
  - Restauration (3.2) ;
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (3.4) ;
  - Hébergement hôtelier et touristique (3.5) ;

Sous réserves (conditions cumulatives) :
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du secteur ;
- de s'inscrire dans l'emprise au sol définie à l'article 3.

Pour le sous-secteur Ae2 uniquement de la Rebintenais :

- Hébergement hôtelier et touristique (3.5) ;

Sous réserves (conditions cumulatives) :
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du secteur ;
- de s'inscrire dans l'emprise au sol définie à l'article 3.
-

Pour le sous-secteur Ae3 de la Providence

-
- - Commerce et activités de service :
- - Restauration (3.2) ;
- - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (3.4) ;
- - Hébergement hôtelier et touristique (3.5) ;
- sous réserves (conditions cumulatives) :
- - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du secteur ;
- - de s'inscrire dans l'emprise au sol définie à l'article 3.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

1 - Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole)

Non réglementé.

4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

2 - Habitation (y compris logement de fonction agricole)

- L'emprise au sol* des nouvelles habitations liées aux exploitations agricoles n'excédera pas 100 m². De plus, le logement de gardiennage ne dépassera pas 30 m² d'emprise au sol.
- Sur les habitations existantes à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions accordées à partir de la date d'approbation du PLU, n'excédera pas 60m².

L'emprise au sol* cumulée des constructions annexes* (incluant les piscines avec leur bassin et leurs locaux techniques) liées aux habitations ou liées aux habitations créées par changement de destination, n'excèdera pas 60 m², prenant en compte l'emprise au sol des annexes déjà présentes sur l'unité foncière avant la date d'approbation du PLU.

- Sur une unité foncière disposant d'une emprise au sol d'annexes supérieure à 60m² : en cas de démolition d'une annexe, après la date d'approbation du PLU, la reconstruction pour une même surface d'emprise au sol est possible, sur un autre emplacement dans la même unité foncière.

En secteur Ah

Pour les constructions neuves, l'emprise au sol **du bâtiment principal sur l'unité foncière** n'excèdera pas 180 m².

Règles spécifiques d'emprises au sol en secteur Ae

Les nouvelles constructions et extensions des constructions existantes (autres que l'habitat) ne devront pas conduire, par rapport à la date d'approbation du PLU, à la création de plus de (cf. tableau ci-dessous).

STECAL d'activités	Création d'emprise au sol maximale autorisée (m²)
Le Portal *	600 m²
Le Bas-Quemillac	600 m²
La Ménardais	60 m²
Les Gages	100 m²
La Giraudière	400 m²
Le Faux	2 000 m²
La Providence	60 m²

** Un logement de gardiennage pour le STECAL d'activité du « Le Portal » est autorisé à l'intérieur de la nouvelle construction si un logement de gardiennage n'est pas déjà existant sur le site. L'emprise au sol du nouveau logement de gardiennage ne pourra pas dépasser 30m². Ce logement sera construit à l'intérieur du bâtiment d'activité, sans saillie.*

Secteur Ae : uniquement pour le STECAL suivant : ***La Provostière***

Les nouvelles constructions et extensions des constructions existantes ne devront pas conduire, par rapport à la date d'approbation du PLU, à la création de plus de 30m² d'emprise au sol.

*Secteur Ae: uniquement pour le STECAL suivant : **La Rebintenais***

Pour le sous-secteur Ae1 uniquement :

- ✓ Le changement de destination du bâtiment patrimonial désaffecté (ex : boîte de nuit) Les destinations autorisées sont celles mentionnées pour ce STECAL au chapitre A2.3.

Pour le sous-secteur Ae2 uniquement :

- ✓ Les nouvelles constructions et extensions des constructions existantes ne devront pas conduire, par rapport à la date d'approbation du PLU, à la création de plus de 150 m² d'emprise au sol.

3.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des exhaussements et affouillements.

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes…), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé dans tous les secteurs (A, Ah et Ae).

En secteurs A et Ah

1 - Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole)

Non réglementé.

2 - Habitation (y compris logement de fonction agricole)

Construction principale :
La hauteur maximale au point le plus haut de la construction (ex : faitage) ne peut excéder 7,5 mètres.
Les extensions ne devront pas dépasser la hauteur des habitations concernées.
Les combles peuvent être aménagés.

Annexe :
La hauteur maximale ne peut excéder 4.5 mètres au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières :
Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

En secteur Ae

La hauteur maximale au point le plus haut de la construction (ex : faitage) ne peut excéder :

STECAL d'activités	Hauteur maximale en mètres
Le Portal	8.5 m
Le Bas-Quemillac	8 m
La Ménardais	4 m
Les Gages	6 m
La Giraudière	6 m
Le Faux	9 m
La Providence	7,5 m

Secteur Ae : uniquement pour le STECAL suivant : ***La Provostière***

Les hauteurs des nouvelles constructions ou extensions des constructions existantes ne devront pas dépasser la hauteur des bâtiments existant sur le site.

Secteur Ae : uniquement pour le STECAL suivant : ***La Rebintenais***

- Pour la destination Hébergement touristique (3.5) :

  La hauteur maximale au point le plus haut de la construction (ex : faitage) ne peut excéder 7,5 mètres. Les combles peuvent être aménageables.

- Pour les destinations Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle (3.4) et Restauration (3.2) :

  Les hauteurs des nouvelles constructions ou extensions des constructions existantes ne devront pas dépasser la hauteur des bâtiments existant sur le site.

A - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les voies autres que les routes départementales dont les marges de recul sont précisées dans les dispositions générales et indiquées aux documents graphiques, les constructions devront s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau et des plans d'eau identifiés aux documents graphiques. Au sein de ces marges de recul, toute occupation du sol susceptible de dégrader les cours d'eau est interdite : affouillements, terrassements, drainages et busages.

Le changement de destination de bâtiments implantés dans ces marges de recul est autorisé, sous réserve d'accord de l'autorité compétente sur la voirie concernée. Cette autorité devra également donner son accord préalable sur l'accès à l'unité foncière concernée par ce changement de destination.

Dispositions particulières :

- Pour l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la construction supportant ces travaux pourra diminuer sa marge de recul de 0,25 mètres, sans toutefois dépasser la limite d'alignement.
- Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport la voie de référence*.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

1 - Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole)

Les bâtiments nouveaux ou installations agricoles nouvelles, ainsi que leurs extensions, devront respecter une marge de retrait minimale de 5 mètres de toute limite séparative de l'unité foncière.

2 - Habitation (y compris logement de fonction agricole)

Les bâtiments nouveaux peuvent s'implanter en limite séparative, soit en retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation en limite séparative est possible si la hauteur de la construction en limite séparative est inférieure ou égale à 3,5m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dispositions particulières pour les habitations :

- Pour l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la construction supportant ces travaux pourra diminuer sa marge de recul de 0,25 mètres, sans toutefois dépasser la limite d'alignement.
- L'implantation en limite séparative est possible sous réserve de préserver talus, et éléments paysagers.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les annexes aux habitations dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15m².

Autres bâtiments des secteurs Ae

Les bâtiments nouveaux ou installation nouvelles, ainsi que leurs extensions, devront respecter une marge de retrait minimale de 5 mètres de toute limite séparative de l'unité foncière.

Sans possibilité de respecter cette marge de retrait de 5 mètres, l'implantation en limite séparative est autorisée si (conditions cumulatives) :

- la hauteur maximale en limite séparative n'excède pas 5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- l'unité foncière contigüe n'accueille pas de bâtiment à usage d'habitation ou de bâtiment répertorié au document graphique comme pouvant changer de destination.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

1 - Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole)

Non réglementé.

2 - Habitation (y compris logement de fonction agricole)

La distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes à la date d'approbation du PLU.

Toutefois, selon la configuration du terrain (topographie, impossibilité technique ou foncière) et la qualité de l'intégration paysagère (préservation de la végétation existante, préservation d'éléments du patrimoine bâti ou paysager, …), cette distance pourra être acceptée ou imposée à 40 mètres.

Autres bâtiments des secteurs Ae

Les distances doivent s'approcher des informations précisées dans le projet de STECAL à vocation économique.

A défaut, l'implantation des constructions sur une même propriété est non-règlementée.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1, 3.2.2 et 3.2.3.
2. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante (sans réduction de la marge de recul ou de retrait).
3. Des implantations différentes sont possibles lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité des déplacements.

A - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, …). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu du bâti dans lequel elles s'intègrent.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

- Bâtiments à caractère patrimonial *

Dès lors qu'une construction, bâtiment principal ou annexe, présente un intérêt architectural et patrimonial au regard notamment de son ancienneté, de son histoire, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son apparence et contribue à l'identité architecturale de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Par conséquent, le pétitionnaire pourra être invité à consulter les services de l'architecte conseil désigné par la mairie, afin de s'assurer du respect et de la mise en valeur des caractéristiques de la construction.

Il est attendu que les projets présentés, concernant des bâtiments à caractère patrimonial, portent une attention particulière au respect et à la mise en valeur des caractéristiques d'origine de la construction.

Il est précisé que :

- ✓ la composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées,
- ✓ l'agrandissement, la réduction et la suppression des ouvertures sont autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture des façades,
- ✓ les éléments de modénature d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements

- ✓ les techniques de l'époque de construction, matériaux et mises en œuvre sont encouragés, afin de préserver la souplesse, la perméance et l'inertie du bâti existant selon ses dispositions d'origine.

Les travaux sur le petit patrimoine (fontaines, lavoirs, puits, fours à pain, calvaires, croix, mégalithes, …), ainsi que les projet prévoyant leur démolition, devront aussi faire l'objet d'une déclaration préalable : le pétitionnaire pourra aussi être invité à consulter les services de l'architecte conseil désigné par la mairie car il est attendu que ces projets respectent et mettent en valeur les caractéristiques de ce petit patrimoine.

4.1.2. Façades

1 - Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole)

Non réglementé.

Autres destinations

Est interdit, l'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.1.3. Toitures

1 - Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole)

Non réglementé.

2 - Habitation (y compris logement de fonction agricole)

Construction principale :

Les toitures devront être à double pente. Toutefois, des variations architecturales pourront être admises sur une partie de la toiture.

Les toitures-terrasses ne sont pas admises dans le corps principal de l'habitation. Elles pourront être autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments et sur les bâtiments annexes.

Pour les pentes des toitures, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise naturelle ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Annexe :

Les toitures des annexes pourront être à toit plat ou mono-pente.

Toutefois, les annexes de longueur supérieure à 6 mètres devront être dotées d'une toiture en double pente.

Une couverture autre que l'ardoise est autorisée à condition que la couleur soit identique à l'ardoise.

4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

4.1.4. Clôtures

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

Les clôtures et les portails devront être d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Elles devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les coffrets, boîtes aux lettres, compteurs devront (sauf impossibilité technique avérée), être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation.

Toute clôture érigée à une distance égale ou inférieure à 2 mètres de la limite séparative ou de la limite d'emprise publique doit respecter le règlement.

Pour des raisons de sécurité et de visibilité, les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies pourront se voir imposer des dispositions différentes.

Les clôtures en zone PPRI devront en priorité respecter les dispositions du PPRI.

1 - Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole)
4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

2 - Habitations (y compris logement de fonction agricole)

En limite d'emprise publique

- Lorsque la limite avec l'espace public est traitée au moyen d'une clôture en maçonnerie, cette dernière doit être d'une hauteur maximale de **1,20 mètre**. La clôture en maçonnerie pourra être surmontée de grilles, grillages de nature et d'aspect permettant une harmonie avec les clôtures de la zone. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser **1,50 mètre** ;
- Cette clôture peut être doublée d'une haie végétale ne pouvant dépasser **2,00 mètres** ;
- La clôture peut aussi être constituée d'une haie végétale libre d'une hauteur maximale de **2,00 mètres**, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de **1,50 mètre**, implanté en limite d'emprise publique ;
- Les haies végétales doivent être constituées d'au moins 50% d'essences locales définies dans la liste Breizh Bocage annexée au PLU.

En limites séparatives

- Les clôtures seront constituées de grilles ou grillage d'une hauteur maximale de **2 mètres**. Les soubassements bétons ne sont pas autorisés afin de permettre la circulation de la petite faune ;
  Pour permettre l'occultation de la vue, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale. Cette dernière ne pourra dépasser une hauteur de **2 mètres**.
  La haie végétale peut suffire pour constituer la clôture ;
- Pour les clôtures permettant de séparer le vis-à-vis des habitations mitoyennes, elles pourront être constituées d'un mur ou d'une matière occultante, d'une hauteur maximale limitée **à 2.00** mètres, mais seulement sur une longueur maximale de 5 mètres à partir du bâti de l'habitation mitoyenne ;
- En limite avec l'espace agricole, cultivé ou non, la clôture doit être traitée en végétal, taillée ou libre, pouvant être doublée d'un grillage, sans soubassement béton, permettant la circulation de la petite faune. Cette haie devra aussi respecter une hauteur maximale de **2 mètres**.
- Les haies végétales doivent être constituées d'au moins 50% d'essences locales définies dans la liste Breizh Bocage annexée au PLU.

Sont interdites pour les limites séparatives et les limites d'emprise publiques :

- Les clôtures laissées nues et composées de matériaux à l'origine destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings...) ;
- Les matériaux de fortune et dangereux (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc. …) ;
- Les panneaux de béton brut préfabriqués pleins ou évidés ;
- Les matières occultantes insérées ou posées sur les grilles ou grillages ;
- Les haies de conifères et de laurier palme.

Cas particuliers :

- Dès lors que le terrain est clôturé en totalité ou en partie de murs de pierres, ces murs doivent être conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, le mur existant peut être prolongé en pierres, en conservant la même hauteur.
- Lorsque la limite avec l'espace public est traitée au moyen d'une clôture en maçonnerie en continuité d'une construction adjacente/contigüe, elle pourra être d'une hauteur maximale de **1,20** mètres en étant de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elle prolonge.

Des dispositions différentes relatives à la hauteur ou à l'implantation peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Clôtures des secteurs Ae

Les clôtures des STECAL à vocation d'activité doivent respecter les règles applicables aux clôtures des habitations.

Toutefois, des clôtures de hauteur supérieures et de constitution différentes peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité.

4.1.5 Antennes et paraboles :

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à limiter autant que possible les saillies et à en réduire l'impact visuel en apportant un soin particulier à leur intégration, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

A - 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions neuves et la réhabilitation des constructions existantes devront respecter la règlementation thermique en vigueur.

L'installation d'équipement permettant la production d'énergie renouvelable ou l'optimisation des performances énergétiques est recommandée.

Les constructions privilégieront l'approche bioclimatique : orientation et conception des constructions pour bénéficier d'un apport solaire gratuit en hiver et pour être protégé des rayonnements solaires en été, constructions compactes, constructions thermiquement bien isolées, taille et orientation des ouvertures, …

A - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Pour tout projet d'aménagement ou de construction, il est nécessaire de se référer aux règles du schéma directeur de gestion des eaux pluviales annexé au présent PLU.
Dans le secteur de la Providence, le parking situé à l'Est du site (cf schéma ci-dessous) doit être aménagé en surface perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales

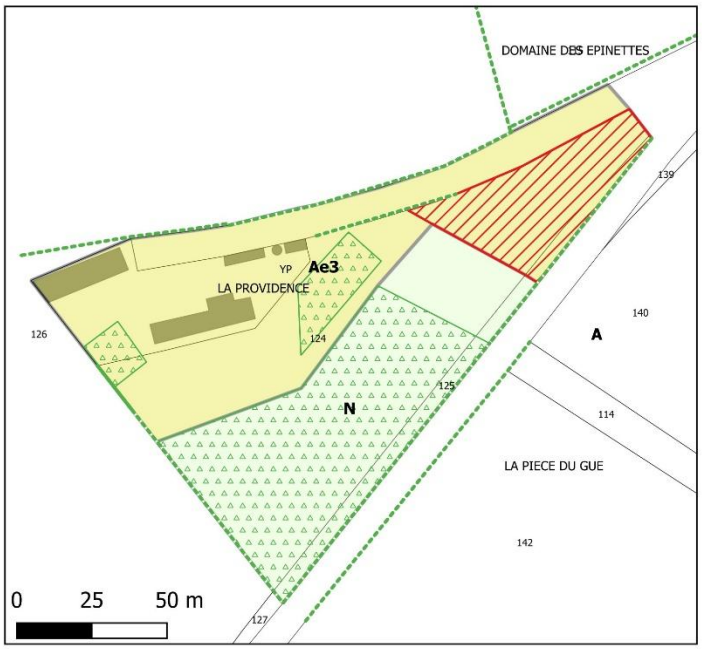
A - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales et variées issues de la liste émise par Breizh Bocage annexée au présent règlement (Cf. annexe 3).

Le recours aux espèces invasives dont la liste est annexée au présent règlement est interdit (Cf. Annexe 2). Les éléments paysagers identifiés sur le zonage sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales (chapitre 2 – 2.2).

Pour les constructions à usage agricole ou forestier :

- Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres,



Zone de stationnement perméable
Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Espace protégé au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme
A
Ae3
N

notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement en essences locales et variées,

- Des écrans paysagers, en essences locales, denses et variées et de taille adaptée à la construction, doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage, fosses, bâtiments d'élevage, …).

A - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour tout projet d'aménagement ou de construction, il est nécessaire de se référer aux règles du schéma directeur de gestion des eaux pluviales annexé au présent PLU.

A – ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales (Chapitre 4).

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

A- ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A - 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisées)

7.1.2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires). La voirie publique ou privée doit aussi permettre la circulation des piétons et des cyclistes en toute sécurité.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules légers de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères…).

A - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe du présent règlement.

A - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

A - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les habitations.

L'alimentation des bâtiments et installations agricoles pourra être assurée partiellement ou exclusivement par un captage, forage ou puits individuel apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation, conformément à la règlementation en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ...), les réseaux devront être séparés physiquement (dis-connexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, artisanales ou agricoles) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, sur le terrain d'assiette de l'opération sauf impossibilité technique et économique devant être justifiée.

8.1.4. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines, de caractéristiques suffisantes raccordées, au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles. En l'absence d'un tel réseau, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif individuel normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement individuel est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

8.1.5. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

En dehors des voies et emprises publiques*, les nouveaux réseaux de transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, sur le terrain d'assiette de l'opération sauf impossibilité technique et économique devant être justifiée.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur N « strict » ;
- Le secteur Nf correspond à plusieurs grands secteurs boisés de la commune non couvert par une protection EBC afin de permettre et faciliter la gestion forestière ;
- Le secteur NL correspondant aux secteurs naturels au sein duquel des aménagements/installations légers de loisirs sont acceptés.

La zone N peut être soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) Moyenne Vilaine pour laquelle son règlement s'applique également.

Les zones Ni et Nli identifiée au règlement graphique sont soumises respectivement aux dispositions du règlement des zones Ni et Nl

REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

O = Autorisé sans condition **X = Strictement Interdit** **SC = Autorisé sous conditions précisées à l'article 2**

	Destinations	Sous-destinations	N	NL	Nf
1	Exploitation agricole et forestière	1-1 Exploitation agricole	SC	X	X
		1-2 Exploitation forestière	X	X	SC
2	Habitation	2-1 Logement	SC	X	X
		2-2 Hébergement	X	X	X
3	Commerce et activités de service	3-1 Artisanat et commerce de détail	X	X	X
		3-2 Restauration	SC	X	X
		3-3 Commerce de gros	X	X	X
		3-4 Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
		3.5 : **a**/ hôtels – b/ autres hébergements touristiques	SC	X	X
		3-6 Cinéma	X	X	X
4	Equipements d'intérêt collectif et services publics	4-1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
		4-2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SC	SC	SC
		4-3 Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale	X	X	X
		4-4 Salles d'art et de spectacles	X	X	X
		4-5 Equipements sportifs	X	X	X
		4-6 Autres équipements recevant du public	X	X	X
5		5-1 Industrie	X	X	X

	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	5-2 Entrepôt	X	X	X
		5-3 Bureau	X	X	X
		5-4 Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

N - 1.1. Usages, affectations des sols et types d'activités :

Sont interdits les types d'usages et affectations non mentionnés à l'article 2.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Sont interdites les nouvelles constructions légères de loisirs, mobil-home et cabanes, ainsi que les travaux d'aménagement ou travaux d'extension sur ces types de constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

N - 1.2. Destinations et sous-destinations des constructions :

Sont interdites les constructions non mentionnées à l'article 2.

N - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

N - 2.1. Sont admises sous conditions les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

Toutes zones N

- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à des constructions ou types d'activités autorisés dans le secteur, hormis les affouillements et exhaussement du sol en zones humides (sauf exceptions prévues à l'article 1 du SAGE chapitre 2.4 des dispositions générales) repérées aux documents graphiques par une trame spécifique.

- Les travaux liés à la conservation, la gestion, l'entretien, la restauration ou la protection des espaces et milieux naturels (stabilisation des berges, remise en état des digues, …) et des zones humides.

- Les travaux nécessaires à la protection ou à la gestion des inondations dès lors qu'ils sont conçus en harmonie avec les composantes paysagères.

- Les travaux liés aux créations et aménagements de voiries et espaces publics.

- Les aménagements permettant l'accueil en extérieur des visiteurs (aires de jeux, terrains de sports, sentiers piétons, aires de stationnement ouvertes au public, installations sanitaires, parcours santé, chemins de découverte, …) sous réserve (conditions cumulatives) :
    - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
    - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
    - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
    - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

N - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

En zone N

- **Exploitation agricole et forestière :**

Les constructions, installations et l'extensions des bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles (1.1) existantes à la date d'approbation du PLU (hors logement de fonction agricole et activités de diversification de l'activité agricole).

La création d'un logement de fonction agricole, s'il est lié et nécessaire à l'exploitation agricole préalablement existante, sous réserve (conditions cumulatives) :

- d'être justifié par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
- que n'existe qu'un seul logement de fonction par site de production,
- d'être situé à proximité des bâtiments et installations agricoles qui nécessitent une présence permanente et rapprochée :
    - la création d'un logement devra être réalisée prioritairement par changement de destination des constructions repérées aux documents graphiques ou par rénovation, réhabilitation, restauration d'une habitation existante. En l'absence d'alternative avérée (absence de bâtiment, de maîtrise foncière, la construction d'un logement de fonction neuf est possible à la condition suivante :

- Si un hameau, en zone A, est situé dans le périmètre des 500mètres des bâtiments agricoles, la création d'un logement de fonction agricole neuf devra être réalisée dans ce hameau, sur une unité foncière ne dépassant pas 600m² (hors zones humides, hors zones EBC, zones d'emplacement réservé, et hors servitude d'inconstructibilité de part et d'autre des routes départementales) au sein du hameau ou à une distance maximale de 20m d'une habitation du hameau;
- En l'absence de ~~lieu-dit~~ hameau dans le périmètre des 500mètres, la création d'un logement de fonction agricole neuf devra être accolée ou intégrée à un bâtiment d'exploitation et ne représenter qu'une partie accessoire à ce dernier.

- un logement de gardiennage, attenant ou intégré à un bâtiment d'exploitation, est également autorisé.

- Les bâtiments liés aux activités de diversification de l'exploitation agricole sous réserve (conditions cumulatives) :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- d'être situées dans le siège principale ou site d'exploitation ;
- d'être complémentaire à l'activité principale ;
- que la création de logements touristiques soit réalisée uniquement dans le cadre de changement de destination de bâtiments présentant un caractère patrimonial et repéré au plan graphique.

- Le changement de destination

Le changement de destination, en « logements » (2.1), ou hébergement touristique (3.5b) sous réserve (conditions cumulatives) :

- que la destination nouvelle soit le logement (2.1), l'hébergement touristique (3.5b) et la restauration (3.2).
- Le changement de destination vers de l'hébergement touristique (3.5b) (gîtes ou chambres d'hôtes) n'est possible qu'à condition que ce soit dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole ;
- de ne pas être à moins de 100 mètres des bâtiments ou installations d'une autre exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ;
- de préserver le caractère architectural originel de la construction ;
- que le bâtiment soit identifié sur le plan de zonage, au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme ;
- que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- que le bâti initial ne constitue pas une ruine ;
  - que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et permette le changement de destination ;

- que les conditions d'accès soient satisfaisantes en termes de sécurité.
- que le risque incendie soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants.

Rappel : La CDNPS est consultée et donne un avis conforme lors de l'instruction du changement de destination.

- **L'extension d'habitations, sous réserve (conditions cumulatives) :**

Pour les extensions en dehors du périmètre des 100m d'un bâtiment agricole ou d'une installation agricole (conditions cumulatives) :

- qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- qu'elles ne conduisent pas à la création de logement supplémentaire ;
- que la desserte par les équipements soit suffisante

Pour les extensions dans le périmètre des 100m d'un bâtiment agricole ou d'une installation agricole (conditions cumulatives) :

- que l'extension d'une habitation se situant dans le périmètre des 100m ne réduise pas l'inter-distance avec les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans.
- qu'elles ne conduisent pas à la création de logement supplémentaire ;
- que la desserte par les équipements soit suffisante

- **Les annexes des habitations :**

La construction ou l'extension d'annexes* (y compris les piscines sous réserve qu'elles ne soient pas concernées par le PPRI) aux habitations, sous réserve :

- de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 mètres de l'habitation concernée et sur une même unité foncière,
- de s'implanter à plus de 100m d'un bâtiment agricole ou d'une installation agricole.
- Cas particulier : si l'habitation est à moins de 100m d'un bâtiment ou d'une installation agricole, la création d'une annexe ou l'extension d'une annexe en lien avec cette habitation pourra être implantée dans le périmètre sanitaire des 100m, sans toutefois réduire l'inter-distance avec le bâtiment ou l'installation agricole,
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux,
- d'un abri de jardin maximum par unité foncière*,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et est compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- qu'elle ne conduise pas à la création de logement supplémentaire ;

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Uniquement l'aménagement de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (4-2), par construction ou changement de destination, sous réserve (conditions cumulatives) :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Les projets d'installation agrivoltaïque et les ouvrages photovoltaïques au sol dans les espaces agricoles et forestiers (hors installations agrivoltaïques)** seront soumis aux dispositions de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération des énergies renouvelables.

En zone Nf

- **Exploitation agricole et forestière :**
  - Exploitation forestière (1-2) (hors logement de fonction).

- **L'extension des habitations, sous réserve (conditions cumulatives) :**
  - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - qu'elle ne conduise pas à la création de logement supplémentaire ;
  - que la desserte par les équipements soit suffisante.

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Uniquement l'aménagement de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (4-2), par construction ou changement de destination, sous réserve (conditions cumulatives) :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone Nl

- **Les constructions légères et démontables intégrées à l'environnement et liés aux activités de loisirs.**
- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Uniquement l'aménagement de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (4-2), par construction ou changement de destination, sous réserve (conditions cumulatives) :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Zones N, Nf et Nl

1 - Exploitation agricole et forestière

Un logement de gardiennage, intégré aux bâtiments de l'exploitation, pourra être autorisé sans dépasser 30m² d'emprise au sol.

Les autres bâtiments des exploitations agricoles et forestières ne sont pas règlementés.

2 - Habitation

- Sur les habitations existantes à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions accordées à partir de la date d'approbation du PLU, n'excédera pas 60m².

- L'emprise au sol* cumulée des constructions annexes*, (incluant les piscines avec leur bassin et leurs locaux techniques) liées aux habitations, ou liées aux habitations créées par changement de destination, n'excèdera pas 60 m², prenant en compte l'emprise au sol des annexes déjà présentes sur l'unité foncière avant la date d'approbation du PLU.

Sur une unité foncière disposant d'une emprise au sol d'annexes supérieure à 60m² : en cas de démolition d'une annexe, après la date d'approbation du PLU, la reconstruction pour une même surface d'emprise au sol est possible, à un autre emplacement sur la même unité foncière.

- L'emprise au sol des aménagements permettant l'accueil en extérieur des visiteurs (aires de jeux, terrains de sports, sentiers piétons, aires de stationnement ouvertes au public, installations sanitaires, parcours santé, chemins de découverte, …) ne pourra excéder 40 m² ;

4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des exhaussements et affouillements.

Les hauteurs maximales définies ci-après ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes…), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

1 - Exploitation agricole et forestière

Non règlementé

2 - Habitation

En zone N, la création d'habitat n'est possible que par changement de destinations de bâtiments à caractère architectural identifiés sur le plan de zonage au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme.
L'habitat, issu du changement de destination, pourra conserver la hauteur de la construction initiale.
Pour un bâtiment identifié sur le plan de zonage comme bâtiment pouvant changer de destination, et dont la hauteur est inférieure à 7,5 mètres au faitage, la hauteur maximale de l'habitation issue du changement de destination pourra être portée à 7,5 mètres. Cette augmentation de hauteur devra se faire dans le respect du caractère architectural originel de la construction. Les combles peuvent être aménagés.
Les extensions ne devront pas dépasser la hauteur des habitations concernées.

Annexe :
La hauteur maximale ne peut excéder 4.5 mètres au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières :
Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non règlementé.

N - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les voies autres que les routes départementales dont les marges de recul sont précisées dans les dispositions générales et indiquées aux documents graphiques, les constructions

devront s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau et plans d'eau identifiés aux documents graphiques. Au sein de ces marges de recul, toute occupation du sol susceptible de dégrader les cours d'eau est interdite : affouillements, terrassements, drainages et busages.

Le changement de destination de bâtiments implantés dans ces marges de recul est autorisé, sous réserve d'accord de l'autorité compétente sur la voirie concernée. Cette autorité devra également donner son accord préalable sur l'accès à l'unité foncière concernée par ce changement de destination.

Dispositions particulières :

- Pour l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la construction supportant ces travaux pourra diminuer sa marge de recul de 0,25 mètres, sans toutefois dépasser la limite d'alignement.
- Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport la voie de référence*.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

1 - Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole)

Les bâtiments nouveaux ou installations nouvelles, ainsi que les extensions de bâtiments agricoles devront respecter une marge de retrait minimale de 5 mètres de toute limite séparative de l'unité foncière.

2 – Habitation (y compris logement de fonction agricole)

Les constructions nouvelles liées aux habitations peuvent s'implanter en limite séparative, soit en retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation en limite séparative est possible si la hauteur de la construction en limite séparative est inférieure ou égale à 3,5m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dispositions particulières pour les habitations :

- Pour l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la construction supportant ces travaux pourra diminuer sa marge de recul de 0,25 mètres, sans toutefois dépasser la limite d'alignement.
- L'implantation en limite séparative est possible sous réserve de préserver talus et éléments paysagers.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15m².

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

1 - Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole)

Non règlementé.

2 - Habitation

La distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes à la date d'approbation du PLU.

Toutefois, selon la configuration du terrain (topographie, impossibilité technique ou foncière) et la qualité de l'intégration paysagère (préservation de la végétation existante, préservation d'éléments du patrimoine bâti ou paysagers, …) cette distance pourra être acceptée ou imposée à 40 mètres.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1, 3.2.2 et 3.2.3.
2. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2 l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante (sans réduction de la marge de recul ou de retrait).
3. Des implantations différentes sont possibles lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité des déplacements.

N - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, …). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu du bâti dans lequel elles s'intègrent.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Bâtiments à caractère patrimonial *

Dès lors qu'une construction, bâtiment principal ou annexe, présente un intérêt architectural et patrimonial au regard notamment de son ancienneté, de son histoire, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son apparence et contribue à l'identité architecturale de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Par conséquent, le pétitionnaire pourra être invité à consulter les services de l'architecte conseil désigné par la mairie, afin de s'assurer du respect et de la mise en valeur des caractéristiques de la construction.

Il est attendu que les projets présentés, concernant des bâtiments à caractère patrimonial, portent une attention particulière au respect et à la mise en valeur des caractéristiques d'origine de la construction.

Il est précisé que :

- ✓ la composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées,
- ✓ l'agrandissement, la réduction et la suppression des ouvertures sont autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture des façades,
- ✓ les éléments de modénature d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements
- ✓ les techniques de l'époque de construction, matériaux et mises en œuvre sont encouragés, afin de préserver la souplesse, la perméance et l'inertie du bâti existant selon ses dispositions d'origine.

Les travaux sur le petit patrimoine (fontaines, lavoirs, puits, fours à pain, calvaires, croix, mégalithes, …), ainsi que les projet prévoyant leur démolition, devront aussi faire l'objet d'une déclaration préalable : le pétitionnaire pourra aussi être invité à consulter les services de l'architecte conseil désigné par la mairie car il est attendu que ces projets respectent et mettent en valeur les caractéristiques de ce petit patrimoine.

4.1.2. Façades

1 - Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole)

Non réglementé.

Autres destinations

Est interdit, l'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.1.3. Toitures

1 - Exploitation agricole et forestière

Non règlementé

2 - Habitation

<u>Construction principale :</u>

En zone N, la création d'habitat n'est possible que par changement de destinations de bâtiments à caractère architectural identifiés sur le plan de zonage au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme.
Les toitures devront être à double pente ou devront, a minima, respecter l'architecture du bâtiment d'origine. Toutefois, des variations architecturales pourront être admises sur une partie de la toiture.
Les toitures-terrasses ne sont pas admises dans le corps principal de l'habitation. Elles pourront être autorisées en dehors du corps principal des bâtiments et sur les bâtiments annexes.
Pour les pentes des toitures, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Annexes :
Les toitures des annexes pourront être à toit plat ou mono-pente.
Toutefois, les annexes de longueur supérieure à 6 mètres devront être dotées d'une toiture en double pente.
Une couverture autre que l'ardoise est autorisée à condition que la couleur soit identique à l'ardoise.

4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

4.1.4. Clôtures

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

Les clôtures et les portails devront être d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Elles devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les coffrets, boîtes aux lettres, compteurs devront (sauf impossibilité technique avérée), être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation.

Toute clôture érigée à une distance égale ou inférieure à 2 mètres de la limite séparative ou de la limite d'emprise publique doit respecter le règlement.

Pour des raisons de sécurité et de visibilité, les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies pourront se voir imposer des dispositions différentes.

Les clôtures en zone PPRI devront en priorité respecter les dispositions du PPRI.

1 - Exploitation agricole et forestière (hors logement de fonction agricole)

Non règlementé

2 – Habitation (y compris logement de fonction agricole)

En limite d'emprise publique

- Lorsque la limite avec l'espace public est traitée au moyen d'une clôture en maçonnerie, cette dernière doit être d'une hauteur maximale de **1,20 mètre**. La clôture en maçonnerie pourra être surmontée de grilles, grillages de nature et d'aspect permettant une harmonie avec les clôtures de la zone. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser **1,50 mètre** ;
- Cette clôture peut être doublée d'une haie végétale ne pouvant dépasser **2,00 mètres** ;
- La clôture peut aussi être constituée d'une haie végétale libre d'une hauteur maximale de **2,00 mètres**, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de **1,50 mètre**, implanté en limite d'emprise publique ;
- Les haies végétales doivent être constituées d'au moins 50% d'essences locales définies dans la liste Breizh Bocage annexée au PLU.

En limites séparatives

- Les clôtures seront constituées de grilles ou grillage d'une hauteur maximale de **2 mètres**. Les soubassements bétons ne sont pas autorisés afin de permettre la circulation de la petite faune ;
  Pour permettre l'occultation de la vue, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale. Cette dernière ne pourra dépasser une hauteur de **2 mètres**.
  La haie végétale peut suffire pour constituer la clôture ;
- Pour les clôtures permettant de séparer le vis-à-vis des habitations mitoyennes, elles pourront être constituées d'un mur ou d'une matière occultante, d'une hauteur maximale limitée **à 2.00** mètres, mais seulement sur une longueur maximale de 5 mètres à partir du bâti de l'habitation mitoyenne ;
- En limite avec l'espace agricole, cultivé ou non, la clôture doit être traitée en végétal, taillée ou libre, pouvant être doublée d'un grillage, sans soubassement béton, permettant la circulation de la petite faune. Cette haie devra aussi respecter une hauteur maximale de **2 mètres**.
- Les haies végétales doivent être constituées d'au moins 50% d'essences locales définies dans la liste Breizh Bocage annexée au PLU.

Sont interdites pour les limites séparatives et les limites d'emprise publiques :

- les clôtures laissées nues et composées de matériaux à l'origine destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings...) ;
- Les matériaux de fortune et dangereux (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc. …) ;
- les panneaux de béton brut préfabriqués pleins ou évidés ;
- Les matières occultantes insérées ou posées sur les grilles ou grillages ;
- Les haies de conifères et de laurier palme.

Cas particuliers :

- Dès lors que le terrain est clôturé en totalité ou en partie de murs de pierres, ces murs doivent être conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, le mur existant peut être prolongé en pierres, en conservant la même hauteur.
- Lorsque la limite avec l'espace public est traitée au moyen d'une clôture en maçonnerie en continuité d'une construction adjacente/contigüe, elle pourra être d'une hauteur maximale de **1,20** mètres en étant de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elle prolonge.

Des dispositions différentes relatives à la hauteur ou à l'implantation peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Les clôtures en zone PPRI devront en priorité respecter les dispositions du PPRI.

4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non règlementé.

4.1.5 Antennes et paraboles :

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à limiter autant que possible les saillies et à en réduire l'impact visuel en apportant un soin particulier à leur intégration, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

N- 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiqueset environnementales

Les constructions neuves et la réhabilitation des constructions existantes devront respecter la règlementation thermique en vigueur.

L'installation d'équipement permettant la production d'énergie renouvelable ou l'optimisation des performances énergétiques est recommandée.

Les constructions privilégieront l'approche bioclimatique : orientation et conception des constructions pour bénéficier d'un apport solaire gratuit en hiver et pour être protégé des rayonnements solaires en été, constructions compactes, constructions thermiquement bien isolées, taille et orientation des ouvertures, …

N - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Pour tout projet d'aménagement ou de construction, il est nécessaire de se référer aux règles du schéma directeur de gestion des eaux pluviales annexé au présent PLU.

N - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales et variées issues de la liste émise par Breizh Bocage annexée au présent règlement (Cf. Annexe 3).

Le recours aux espèces invasives dont la liste est annexée au présent règlement est interdit (Cf. Annexe 2). Les éléments paysagers identifiés sur le zonage sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales (chapitre 2 – 2.2).

Pour les constructions à usage agricole ou forestier :

- Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement en essences locales et variées,
- Des écrans paysagers, en essences locales, denses et variées et de taille adaptée à la construction, doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage, fosses, bâtiments d'élevage, …).

N - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour tout projet d'aménagement ou de construction, il est nécessaire de se référer aux règles du schéma directeur de gestion des eaux pluviales annexé au présent PLU.

N – ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales (Chapitre 4).

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

N - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N- 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisées)

7.1.2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

La voirie publique ou privée doit aussi permettre la circulation des piétons et des cyclistes en tout sécurité.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules légers de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères…).

N - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe du présent règlement.

N - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

N - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les habitations.

L'alimentation des bâtiments et installations agricoles pourra être assurée partiellement ou exclusivement par un captage, forage ou puits individuel apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation, conformément à la règlementation en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ...), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, artisanales ou agricoles) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, sur le terrain d'assiette de l'opération sauf impossibilité technique et économique devant être justifiée.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent aussi être mis en souterrain y compris l'éclairage public et l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension sauf impossibilité technique et économique devant être justifiée.

8.1.4. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines, de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles. En l'absence d'un tel réseau, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif individuel normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement individuel est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

8.1.5. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

En dehors des voies et emprises publiques*, les nouveaux réseaux de transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, sur le terrain d'assiette de l'opération sauf impossibilité technique et économique devant être justifiée.
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

ANNEXE 1

SMICTOM DES PAYS DE VILAINE

Guide des opérations d'aménagement

COLLECTE DES DECHETS

PRECONISATIONS GENERALES

1- Cadre général

o Traitement des voiries pour la circulation des véhicules de collecte de 26 tonnes pour les camions de collecte en porte à porte et en apport volontaire.

o Service de collecte assurée sur les voies publiques : nécessité de signer une convention en cas d'intervention sur voies privées.

o Marche arrière interdite hors manœuvres de retournement.

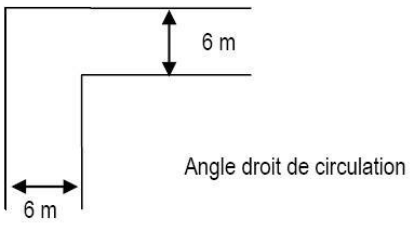
2- Dimensionnement des voies de circulation

En ligne droite

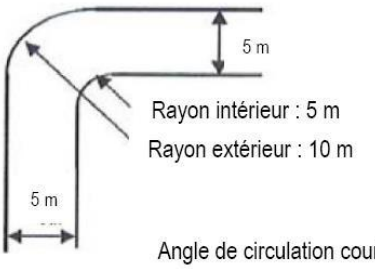
3 mètres de largeur minimum pour les voies à sens unique.

5.50 à 6 mètres pour les voies à double sens.

Virages et manœuvres



Angle droit de circulation



Angle de circulation courbe

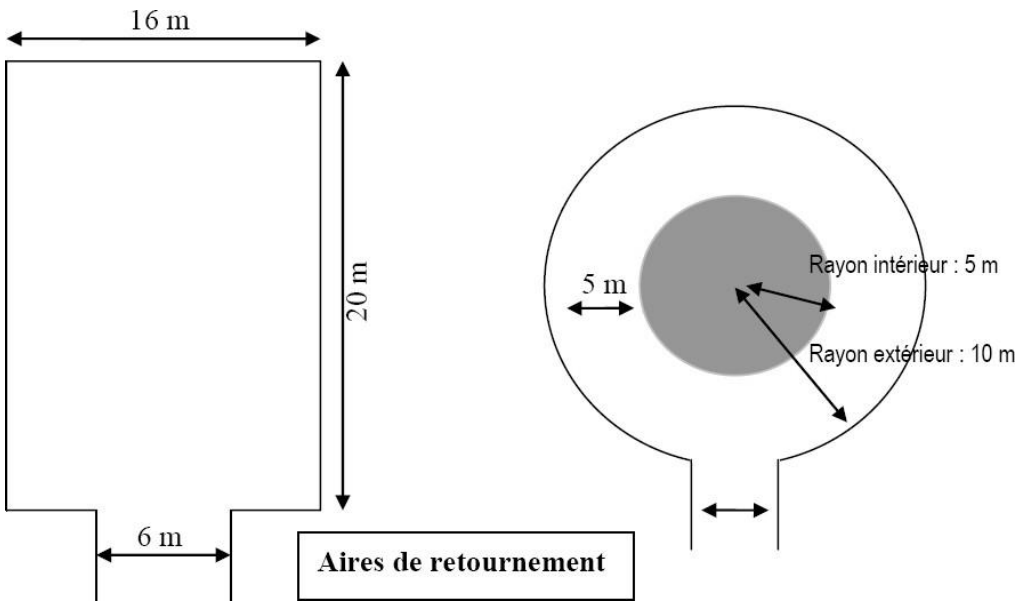
Placettes de retournement

En bout de voie desservant une impasse, la place réservée au retournement du véhicule doit être proportionnel à la taille de ce dernier.

Nous pouvons estimer qu'une placette de retournement doit avoir un rayon de 10m.

Le stationnement doit y être réglementé. Sans ces aménagements la collecte ne peut être réalisée en porte à porte

Voir schéma ci-après pour les largeurs minimales et les rayons de braquage.



3- Restriction de circulation

Afin de protéger le système de suspension pneumatique, le camion de collecte ne peut passer au-dessus d'obstacles excédant 15 cm de hauteur (style demi-sphère)

4- Points de regroupement

Maisons individuelles

Dans le cas de voie en impasse sans placette de retournement ni manœuvre possible, la collecte en porte à porte est interdite (interdiction de circuler en marche-arrière), dans ce cas, il est demandé de prévoir des points de regroupement en entrée d'impasse permettant aux habitants de l'impasse de disposer 2 conteneurs individuels.

Caractéristiques :

- Matérialisation par un marquage au sol

- Absence d'obstacle entre l'aire de regroupement et le véhicule de collecte

- Réalisation d'un enrobé (dimension selon nombre de conteneurs) sur l'aire

- Réalisation d'un abaissement de trottoir (bateau) au droit de l'aire de regroupement

- Aucun habillage

Immeubles

Les poubelles ne doivent pas stationner en permanence sur le domaine public. Un lieu de stockage doit être prévu. Il doit être clos, ventilé, muni d'un point d'eau et d'un siphon de sol. Il doit répondre aux normes de sécurité incendie. Le dimensionnement du local devra être fonction de la dotation en conteneurs.

La zone de présentation des poubelles devra être prévue en bordure de voie de collecte. La présentation des poubelles à la collecte est autorisée la veille au soir des jours de collecte. Les poubelles devront être remisées au plus tôt après la collecte.

ANNEXE 2

SAGE Vilaine

Liste des espèces invasives avérées

Priorité	Type de végétaux	Nom Latin de l'espèce	Nom français de l'espèce
1	Hydrophyte flottante	Azolla filicuiculoides	Azolle fausse fougère
	Hydrophyte immergée	Egeria densa	Egerie dense
		Elodea canadensis	Elodée du Canada
		Elodea nuttalii	Elodée de Nuttall
		Lagarosiphon major	Grand lagarosiphon
	Amphibie vivace	Crassula Helmsii	Crassule de Helms
		Hydrocotyle ranunculoides	Hydrocotyle fausse renoncule
		Ludwigia grandiflora	Jussie à grande fleur
		Ludwigia peploides	Jussie faux pourpier
		Myriophyllum aquaticum	Myriophylle du Bresil
	Herbacée annuelle	Ambrosia artemisiifolia	Ambroisie à feuilles d'armoise
		Impatiens balfouri	Balsamine de Balfour
		Impatiens capensis	Balsamine du Cap
		Impatiens glandulifera	Balsamine de l'Himalaya
		Impatiens parviflora	Balsamine
	Herbacée pluriannuelle	Heracleum mantegazzianum	Berce du Caucase
	Herbacée vivace	Petasites fragrans	Pétasite odorante
		Petasites hybridus	Pétasite hybride
		Polygonom polystachyum	Renouée à épis nombreux
		Reynoutria japonica	Renouée du Japon
		Reynoutria sachalinensis	Renouée de Sakhaline
		Reynoutria x bohemica	Renouée de Bohême
	Arbuste	Baccharis halimifolia	Seneçon en arbre

Priorité	Type de végétaux	Nom Latin de l'espèce	Nom français de l'espèce
2	Hydrophyte flottante	Eichhornia crassipes	Jacinthe d'eau
		Lemna minuta	Lentille d'eau minuscule
		Lemna turionifera	Lenticule à turion
		Pistia stratiotes	Laitue d'eau
	Herbacée annuelle	Bidens connata	Bident soudé
		Bidens frondosa	Bident feuillé
		Claytonia perfoliata	Claytonie perfoliée
		Conyza bonariensis	Vergerette de Buenos Aires
		Conyza canadensis	Vergerette du Canada
		Conyza floribunda	Vergerette à fleurs nombreuses
		Conyza sumatrensis	Vergerette de Sumatra
		Lindernia dubia	Lindernie fausse-gratiole
	Herbacée vivace	Allium triquetrum	Ail à trois angles
		Aster lanceolatus	Aster lancéolé
		Aster novi-belgii	Aster de Virginie
		Aster squamatus	Aster écailleux
		Carpobrotus acinaciformis	Griffe de sorcière
		Carpobrotus edulis	Ficoïde comestible
		Cortaderia selloana	Herbe de la Pampa
		Cotula coronopifolia	Cotule pied de corbeau
		Phytolacca americana	Raisin d'Amérique
		Senecio inaequidens	Séneçon du Cap
	Graminée vivace	Paspalum dilatatum	Millet bâtard
		Paspalum distichum	Paspale à deux épis
		Spartina alterniflora	Spartine à feuilles alternes
		Spartina anglica	Spartine anglaise
	Arbuste	Buddleja davidii	Buddléia du père David
		Prunus laurocerasus	Laurier palme
		Rhododendron ponticum	Rhododendron des parcs
	Arbre	Acer negundo	Erable negundo
		Ailanthus altissima	Ailanthe

ANNEXE 3

Liste d'espèces pour une haie champêtre diversifiée (liste Breizh-bocage)

Nom français	Nom latin
Aulne glutineux	Alnus glutinosa
Bouleau pubescent	Betula pubescens
Saule blanc	Salix alba
Frêne commun (v)	Fraxinus excelsior (v)
Chêne pédonculé	Quercus robur
Noyer commun	Juglans regia
Bouleau penduleux/verruqueux	Betula pendula
Poirier commun	Pyrus pyraster
Charme	Carpinus betulus

Erable champetre	Acer campestre
Tilleul à petite feuille	Tilia cordata
Chêne sessile	Quercus petraea
Hêtre	Fagus sylvatica
Merisier	Prunus avium
Alisier torminal	Sorbus torminalis
Châtaigner	Castanea sativa
Cormier	Sorbus domestica
Saule roux	Salix atrocinerea
Bourdaine	Frangula alnus
Saule des vanniers	Salix viminalis
Saule marsault	Salix caprea
Sureau noir	Sambucus nigra
Viorne obier	Viburnum opulus
Houx	Ilex aquifolium
Néflier commun	Mespilus germanica
Nerprun cathartique/purgatif	Rhamnus catharticus
Poirier à feuilles en cœur	Pyrus cordata
Noisetier sauvage	Corylus avellana
Pommier sauvage	Malus sylvestris
Fusain d'europe	Euonymus europaeus

Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Genêt à balais	Cytisus scoparius
Prunellier	Prunus spinosa
Troene sauvage	Ligustrum vulgare
Rosier des chiens/Eglantier	Rosa canina
Buis	Buxus sempervirens
Chêne chevelu	Quercus cerris
Genevrier commun	Juniperus communis
Saule osier	Salix Alba ssp Vitellina
Sorbier des oiseleurs	Sorbus Aucuparia

ANNEXE 4

Article L411-5 du code de l'environnement

Modifié par LOI n°2019-773 du 24 juillet 2019 - art. 8

I.-Est interdite l'introduction dans le milieu naturel, qu'elle soit volontaire, par négligence ou par imprudence, susceptible de porter préjudice aux milieux naturels, aux usages qui leur sont associés ou à la faune et à la flore sauvages :

1° De tout spécimen d'espèces animales à la fois non indigènes au territoire d'introduction et non domestiques, dont la liste est fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de la protection de la nature et du ministre chargé de l'agriculture ou, lorsqu'il s'agit d'espèces marines, du ministre chargé des pêches maritimes. Dans la collectivité de Corse, dans les mêmes conditions, la liste de tous les spécimens interdits d'espèces animales à la fois non indigènes au territoire de la Corse et non domestiques est fixée par le président du conseil exécutif, après avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel. Cette liste comprend nécessairement les espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union, déterminées par la Commission européenne en application de l'article 4 du règlement (UE) n° 1143/2014 du Parlement européen et du Conseil du 22 octobre 2014 relatif à la prévention et à la gestion de l'introduction et de la propagation des espèces exotiques envahissantes. Des spécimens pouvant être vecteurs de dangers sanitaires au sens de l'article L. 201-1 du code rural et de la pêche maritime ou des macro-organismes utiles aux végétaux au sens de l'article L. 258-1 du même code ne peuvent être inscrits sur cette liste qu'après avis conforme du ministre chargé de l'agriculture ;

2° De tout spécimen d'espèces végétales à la fois non indigènes au territoire d'introduction et non cultivées, dont la liste est fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de la protection de la nature et du ministre chargé de l'agriculture ou, lorsqu'il s'agit d'espèces marines, du ministre chargé des pêches maritimes. Dans la collectivité de Corse, dans les mêmes conditions, la liste de tous les spécimens interdits d'espèces végétales à la fois non indigènes au territoire de la Corse et non cultivées est fixée par le président du conseil exécutif, après avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel. Cette liste comprend nécessairement les espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union, déterminées par la Commission européenne en application de l'article 4 du règlement (UE) n° 1143/2014 du Parlement européen et du Conseil du 22 octobre 2014 relatif à la prévention et à la gestion de l'introduction et de la propagation des espèces exotiques envahissantes. Des spécimens pouvant être vecteurs de dangers sanitaires au sens de l'article L. 201-1 du même code ne peuvent être inscrits sur cette liste qu'après avis conforme du ministre chargé de l'agriculture.

II. Toutefois, l'introduction dans le milieu naturel de spécimens de telles espèces peut être autorisée par l'autorité administrative ou, dans la collectivité de Corse, par le président du conseil exécutif pour des motifs d'intérêt général et après évaluation des conséquences de cette introduction.