

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Règlement écrit

Pour Approbation en Conseil Municipal
du 11 juillet 2022



COMMUNE DE SAINT-JEAN-SUR-VILAINE

Table des matières

VOLET 1 - PRESENTATION DU REGLEMENT.....	3
VOLET 2 - DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES	6
VOLET 3 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONAGE	30
TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	31
CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC.....	32
CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE	40
CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA	49
CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL	54
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	57
CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE	58
CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUA.....	64
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	67
CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	68
CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ai	78
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	82
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NH	83
CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NP _a	90
CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NP _b	94
CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NPL.....	101
ANNEXE 1 – Mesures préventives Radon.....	105
ANNEXE 2 – Liste des espèces invasives.....	106
ANNEXE 3 – Liste des espèces allergisantes.....	107

VOLET 1 - PRESENTATION DU REGLEMENT

I.1. Champ d'application

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-JEAN-SUR-VILAINE.

I.2. Finalité

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique. Seuls la partie écrite et le document composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.

Le présent règlement écrit contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8.

Il précise l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Enfin, il définit, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

I.3. Présentation synthétique des différentes zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones :

- **Les zones urbaines dites « zones U »**

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

	UC (Centre-bourg)
	UEa (Extensions pavillonnaires)
	UEb (Extensions pavillonnaires)
	UEc (Extensions pavillonnaires)
	UL (Équipements collectifs)
	UA (Activités économiques)

- **Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

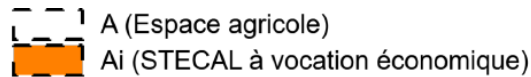
Correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- Les zones 1AU immédiatement constructibles.
-

	1AUE (À vocation principale d'habitat)
	1AUA (À vocation d'activités économiques)

- **Les zones agricoles dites « zones A »**

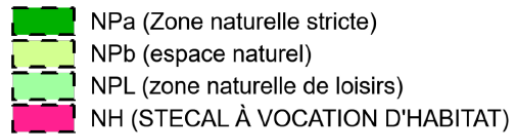
Correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.



- **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

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

ZONES NATURELLES



VOLET 2 - DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

I. Lexique

- **Accès**

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

- **Alignement**

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

- **Annexe**

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

- **Attique**

Un attique correspond au(x) dernier(s) étage(s) droit(s) situé(s) au sommet d'une construction de proportion et de surface moindre que les étages inférieurs. Ils présentent un retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'étage courant ou partiel directement inférieur

- **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

- **Bande de construction principale et secondaire**

La bande de constructibilité principale, dans les zones où elle est instituée correspond à la portion du terrain d'assiette du projet brochant les emprises publiques et voies ou les marges de recul. Le surplus du terrain d'assiette situé au-delà de la construction principale constitue la bande de constructibilité secondaire.

- **Caravane**

Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. Les camping-cars sont donc assimilés à des caravanes. (**Art. R. 111-47 du C.urb**)

- **Claustra**

Paroi ajourée pouvant servir de clôture extérieure.

- **Clôture**

Est considérée comme une clôture, toute séparation matérielle (haie, mur, grille, claustra, portail, ...) ayant pour finalité de fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété, même si ladite séparation n'est pas implantée en limite de propriété.

- **Coefficient de végétalisation**

Le coefficient de végétalisation est le rapport entre les surfaces perméables plus les surfaces semi-perméables, pondérées selon leur nature, et la surface totale du terrain considéré. Deux types de surfaces sont à distinguer :

- Les surfaces perméables
- Les surfaces les surfaces semi-perméables, les espaces verts sur dalle ou toiture et les surface de pleine terre, du gravier sur terre, tout type de dallage non joints sur surface perméable...

- **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. Une construction implique la possibilité pour l'Homme d'y vivre, d'y entrer ou d'y exercer une activité.

- **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.

- **Construction nouvelle**

Construction nouvellement bâtie, indépendante d'une autre construction.

- **Contigu**

Des constructions ou terrains sont contiguës, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche, ou un angle de construction... ne constituent pas des constructions contiguës.

- **Destination des constructions**

Le Code de l'urbanisme détermine la liste des destinations et sous-destinations qui peuvent être réglementées. Il distingue 5 destinations et 20 sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
1. Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole : Recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'art. L311-1 du Code rural et de la pêche maritime qui précise que 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.

	<u>Liste non exhaustive</u> : élevage, maraîchage, arboriculture, horticulture, culture marine, pépinières, terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux, ...), méthanisation si 50% des matières premières sont issues de l'exploitation et majoritairement gérées par des exploitants agricoles. Exploitation forestière : Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. <u>Liste non exhaustive</u> : maisons forestières, scieries, ...
2. Habitation	Logement : Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre : - Les maisons individuelles et les immeubles collectifs. - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ex : yourtes - Les chambres d'hôtes au sens de l'art. D. 324-13 du Code du tourisme (c'est-à-dire limité à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes) - Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestation hôtelière au sens du b) du 4° de l'art. 261-D du Code général des impôts (c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). - Les gîtes Hébergement : Recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. <u>Liste non exhaustive</u> : hébergement spécialisé (foyers de personnes handicapées, maisons de retraite de type résidences seniors ou EHPAD, foyers de travailleurs et résidences autonomie, ...), hébergement des élèves, stagiaires, étudiants (résidences universitaires, ...), hébergement temporaire (migrants, centres d'hébergement d'urgence, jeunes travailleurs, résidence-services, ...), hébergement social (foyer d'accueil, ...), résidence hôtelière à vocation sociale, etc.

3. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. <u>Liste non exhaustive</u> : mairie, préfecture, services déconcentrés de l'État, commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, maisons de service public, bureaux d'organismes publics ou privés délégataires d'un service public (ex : ACOSS, URSSAF,...) logements de fonction du personnel, du gestionnaire, de gardiennage, etc.
	Autres équipements recevant du public : 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 ». <u>Liste non exhaustive</u> : salle polyvalente, maison de quartier, église, mosquée, temple, permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, aires d'accueil des gens du voyage, aire de jeux, etc.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : 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 reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie. <u>Liste non exhaustive</u> : constructions nécessaires au réseau de traitement des déchets (déchèteries, centre d'enfouissement des déchets,...) au réseau de traitement de l'eau (station de traitement de l'eau potable, château d'eau, stations

	d'épuration,...), au réseau de transports collectifs (métro, réseau de bus,...), au réseau de production et de distribution d'énergie (poste de transformation électrique, parc photovoltaïque, éolienne, pylône,...), services techniques et équipements techniques des communes, serres municipales, etc. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. <u>Liste non exhaustive</u> : crèche, écoles maternelle et primaire, collège, lycée, université, grandes écoles, établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissements d'enseignement et de formation pour adulte, établissements de recherche agricole, centres de loisirs, hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé publiques ou privées assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés, etc. Salle d'art et de spectacles : Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Il n'inclut pas les stades recevant ponctuellement des concerts ou spectacles. Ceux-ci relèvent de la destination « équipements sportifs ». Equipements sportifs : Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. <u>Liste non exhaustive</u> : stades, gymnases, piscines ouvertes au public, etc.
4. Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail : Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. <u>Liste non exhaustive</u> : épicerie, supermarché, hypermarché, points permanents de retrait par la clientèle d'achats commandés par voie télématique ou organisés pour l'accès en automobile, station-service, artisanat avec une activité commerciale de vente de biens tels que les boulangeries, les charcuteries, les

	poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de service : cordonnerie, salon de coiffure, etc.
	Restauration : Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou équipement
	Commerce de gros : Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. <u>Liste non exhaustive</u> : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou à des particuliers. <u>Liste non exhaustive</u> : avocat, architecte, paysagiste, médecin, maison médicale, pharmacie, assurance, banque, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel, concessionnaire automobile, "showrooms", magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, etc.
	Hébergement hôtelier et touristique : Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Elle comprend toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'art. 261-D du code général des impôts (c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). <u>Liste non exhaustive</u> : hôtel, résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de

	vacances, bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de tourisme, etc.
	Cinéma : Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'art.19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'art. 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015. <u>Liste non exhaustive</u> : construction automobile, construction aéronautique, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture, garagiste et autres activités de réparation, etc.
	Entrepôt : Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. <u>Liste non exhaustive</u> : locaux logistiques dédiés à la vente en ligne, centres de données, etc.
	Bureau : Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre des congrès et d'exposition : Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

- **Emplacement réservé**

Un emplacement réservé peut se définir comme une **servitude affectant un terrain en vue de le « réserver »** à une **destination future d'utilité publique** et **d'en limiter la constructibilité** à la stricte conformité de ladite destination.

- **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.

- **Extension**

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

- **Façades**

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, les pignons et les éléments de modénature.

- **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

- **Habitations légères de loisir**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

- **Hauteur totale**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à 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. Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tels que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

- **Limite séparative**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre l'unité foncière et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

- **Local accessoire**

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

- **Piscine**

Une piscine est une construction et à ce titre son implantation doit respecter les règles édictées dans le présent règlement. Au-delà d'une certaine surface et en fonction des caractéristiques de la piscine (piscine hors-sol ou non, piscine avec abri ou non, construction d'un abri sur une piscine existante), des autorisations peuvent être nécessaires.

- **Pleine terre**

Ce sont les surfaces perméables ne comportant pas de construction à quelque niveau que ce soit.

- **Résidence mobile de loisir**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

- **Sol naturel**

Le sol naturel est celui existant au moment du dépôt de demande d'autorisation de travaux.

- **Surface imperméable**

Il s'agit des revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation. Elles ne sont pas prises en compte dans le calcul du coefficient de végétalisation. Liste non exhaustive : béton, bitume, dallage avec couche de mortier, etc.

- **Terrain ou unité foncière**

Un terrain (ou unité foncière) est un îlot d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou de plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

- **Voies ou emprises publiques**

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.

II. Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques au plan

II.1. Éléments de paysage à préserver

Il est rappelé qu'en application des dispositions du code de l'urbanisme actuellement en vigueur (article R. 421-23), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont soumis à déclaration préalable.

• Boisements, arbres isolés et haies

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage (végétaux) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Par ailleurs, sa suppression par coupe ou abattage est soumise aux conditions suivantes :

- un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
- la compensation est au moins égale au linéaire supprimé.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



Élément de paysage (L 151-23 du CU) - Boisement



Élément de paysage (L 151-23 du CU) - Haie



Élément de paysage (L 151-223 du CU) - Arbre isolé

Cependant :

Une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

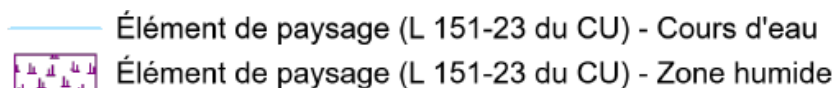
- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- 3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Par ailleurs, ces entités végétales peuvent alimenter des filières économiques diverses.

• Autres protections environnementales (cours d'eau, zones humides)

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage (cours d'eau, zones humides) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une à déclaration préalable.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



• Bâti

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

Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

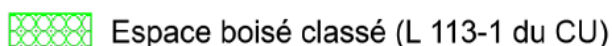
Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



II.2. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés (EBC) sont repérés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU. Ils sont des éléments de patrimoine paysager et constituent des espaces utiles au maintien de la biodiversité locale.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



Prescriptions générales :

Est 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 repérés « EBC » au règlement graphique. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

Les déboisements ayant pour but de créer à l'intérieur des bois les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement leur destination forestière et n'en constituent que les annexes indispensables, ne constituent pas un défrichement.

Prescriptions particulières :

Les coupes et abattages d'arbres sont dispensés de déclaration préalable dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du code Forestier.
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code.
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du CRPF (voir arrêté du 09 mars 2006 téléchargeable sur le site de la DRAAF de Bretagne).

Sont également dispensés de déclaration préalable, les coupes conformes à un document de gestion durable au sens de l'article L*8 du Code Forestier, à savoir :

- les forêts dotées d'un plan simple de gestion agréé et gérées conformément au document de gestion.
- les bois et forêts gérés conformément à un règlement type de gestion approuvé et dont le propriétaire est adhérent à un organisme agréé comme organisme de gestion et d'exploitation en commun des forêts ou recourt, par contrat d'une durée d'au moins dix ans, aux conseils en gestion d'un expert forestier agréé ou de l'Office National des Forêts.
- les forêts relevant du régime forestier (forêts domaniales et collectivités), gérées conformément à un aménagement ou à un règlement type de gestion approuvé.
- les bois et forêts des collectivités publiques ne relevant pas du régime forestier, gérés par l'Office National des Forêts conformément à un règlement type de gestion agréé, si le propriétaire s'est engagé par contrat avec l'Office National des forêts à appliquer à sa forêt les dispositions de ce règlement pour une durée d'au moins dix ans.

Sont également dispensés de déclaration préalable, les coupes entrant dans une des catégories suivantes :

- les coupes normales d'amélioration des peuplements traités en futaie, prélevant moins d'un tiers du volume sur pied.
- les coupes rases de peupleraies de moins d'un hectare sous réserve de reconstitution d'un peuplement aux capacités de production au moins équivalentes au peuplement exploité dans un délai maximum de cinq ans. Dans la même propriété aucune coupe rase contigüe ne sera affectée tant que la parcelle précédemment exploitée n'aura pas été reconstituée.
- les coupes de régénération de moins d'un hectare de peuplements de résineux arrivés à l'âge normal d'exploitabilité sous réserve de reconstitution d'un peuplement aux capacités de production au moins équivalentes au peuplement exploité dans un délai maximum de cinq ans ; dans la même propriété, aucune coupe de régénération ne pourra être effectuée en contigüité avec la précédente, tant que la reconstitution de celle-ci n'aura pas été complètement assurée.
- les coupes rases de taillis simples âgés de plus de 20 ans de moins de quatre hectares respectant l'essouchement et permettant la production des rejets dans les meilleures conditions.
- les coupes d'amélioration des taillis de moins de quatre hectares préparant leur conversion en taillis sous futaies ou en futaie feuillue.
- dans les boisements linéaires (haies), le recépage de sous-étage et des cépées traitées en taillis respectant l'essouchement, assurant le maintien d'un écran continu de végétation, et les coupes de moins de dix arbres de franc pied sur un même alignement, d'un écran continu de végétation, et les coupes de 10 arbres de franc-pied sur un même alignement, diamètre supérieur à 45 cm à 1,3 mètre du sol, sous réserve d'une reconstitution dans un délai de 5 ans d'un boisement aux capacités de production au moins équivalentes au boisement exploité ; aucune autre coupe ne sera affectée tant que la précédente n'a pas été reconstituée.
- les coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres (arbres morts, malades ou parasités).

Ces prescriptions particulières ne s'appliquent pas si les parcelles à exploiter sont situées dans les secteurs suivants :

- une forêt placée sous régime spécial d'autorisation administrative de coupe prévu à l'article L.222-5 du Code Forestier.
- une zone urbaine ou d'urbanisation future déterminée par le règlement graphique (zone U, AU, 1AU et 2AU).
- un périmètre de visibilité déterminé par un monument historique (rayon de 500 mètres, périmètre de protection adapté ou périmètre de protection modifié).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

II.3. Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au service régional de l'archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles). »
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « 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 portées à l'article 322. »
- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme.
- La loi n° 2001.44 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2003.707 du 01.08.2003, et le décret n° 2002.89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 : « 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 qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée » (voir articles L 522-1 à L 522.6. et L 531-14, 15 et L 531-19 du code du patrimoine).
- Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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. »



II.4. Monuments historiques

• Dispositions générales

- La loi du 31 décembre 1913 a institué deux degrés de protection en fonction des caractéristiques et de la valeur patrimoniale du monument, le classement et l'inscription à l'inventaire supplémentaire :
 - lorsqu'un immeuble est classé, tous les projets de modification ou de restauration de cet immeuble doivent être autorisés par le ministre de la culture ou son représentant,
 - lorsqu'un immeuble est inscrit, il ne peut être démoli sans son accord et tous les projets de réparation ou de restauration doivent être soumis au directeur régional des affaires culturelles.
- Le classement ou l'inscription d'un immeuble au titre des monuments historiques entraîne automatiquement une servitude de protection de ses abords. Cette servitude s'applique à tous les immeubles et les espaces situés à la fois dans un périmètre de cinq cents mètres de rayon autour du monument et dans son champ de visibilité (c'est à-dire visible depuis le monument ou en même temps que lui).

- Tous les travaux à l'intérieur de ce périmètre ou susceptibles de modifier l'aspect des abords, doivent avoir recueilli l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Celui-ci vérifie au cas par cas la situation dans le champ de la visibilité.
- Ces monuments sont grevés de servitudes d'utilité publique relatives à la conservation du patrimoine. Elles devront figurer en annexes du PLU.

• Application locale

La Commune de SAINT-JEAN-SUR-VILAINE est concernée par le périmètre de protection établi autour de monuments historiques situés sur les communes voisines de Champeaux et St Didier (voir liste et plans des servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol).

Depuis le 1er janvier 2005, l'inventaire du patrimoine culturel est une compétence du Conseil Régional.

La sauvegarde du patrimoine bâti remarquable est prévue par l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

II.5. Zones humides

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



En application de l'article L 211-1 du code de l'environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que 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, les drainages, dépôts divers, assèchement, création de plan d'eau, les affouillements et exhaussements.

Cependant, les travaux, aménagements, affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la gestion à la conservation, à la restauration, à la mise en valeur ou la création de zones humides sont admis.

Conformément à la réglementation, la préservation des zones humides doit être la règle. Le recours à des mesures compensatoires n'est concevable que lorsque toutes autres solutions alternatives ont été précisément étudiées.

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

II.6. Zones liées au périmètre d'application du PPRI

Des secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au sein du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) **du bassin de la Vilaine Amont** sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et au règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondation intégré dans l'annexe du Plan Local d'Urbanisme «

Servitudes d'Utilité Publique ». (ou le cas échéant au PPRi en vigueur en cas de révision). Dans les zones concernées le règlement du PPRi est supérieur à celui du PLU.

Ces règles concernent prioritairement les projets nouveaux mais aussi les projets sur les biens existants et plus généralement l'usage des sols.

Les préconisations inscrites dans le PPRi répondent aux objectifs suivants :

- La sécurité des personnes,
- La limitation des dommages aux biens et aux activités,
- Le maintien, voire la restauration, du libre écoulement des eaux et de la capacité d'expansion des crues,
- La limitation des effets induits des inondations, dans le cadre d'une crue de référence centennale.

II.7. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



II.8.a Linéaires commerciaux

En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, dans les secteurs identifiés aux documents graphiques du règlement : le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions relevant de la destination « commerce et activités de services » pour les transformer en habitation, est interdit.

L'objectif est de conforter la diversité commerciale du bourg.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par le symbole suivant :



Ces dispositions sont précisées à l'article 3 de la zone UC du présent règlement.

II.8.b Centralité commerciale

En application du SCoT du Pays de Vitré pour renforcer la centralité commerciale des centres- bourgs, il a été identifié dans le PLU un périmètre de centralité commerciale.

L'objectif est de prioriser l'implantation des commerces dans ces secteurs. Ils sont susceptibles d'accueillir des commerces de plus de 1.000 m² de surface de plancher par bâtiment.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par le symbole suivant :



Ces dispositions sont précisées à l'article 3 de la zone UC du présent règlement.

II.9. Cheminements doux à créer, à conserver ou à modifier

Les documents graphiques précisent le tracé approximatif de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver, à créer ou à modifier au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme.

Les sentiers piétonniers reportés au plan de zonage doivent être conservés ou créés toutefois en cas d'impossibilité ils doivent être maintenus dans leur continuité. Le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

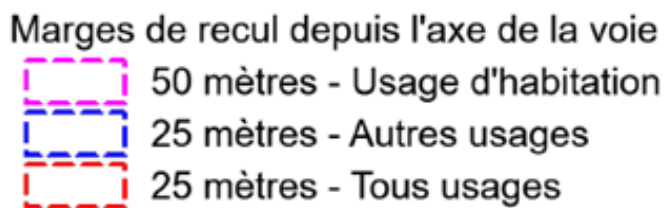
Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



II.10. Implantation des constructions par rapport aux marges de recul

Règle générale :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Elles sont identifiées de la façon suivante :



- En l'absence d'une marge de recul inscrite aux documents graphiques, les constructions devront respecter les dispositions applicables dans la zone d'implantation.

Règle alternative :

- La reconstruction, le changement de destination, l'extension des constructions existantes, ainsi que les annexes, pourront être autorisées dans ces marges de recul, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Elles ne devront pas réduire les interdistances existantes entre le bâtiment principal et la voie générant la marge de recul.
 - Elles ne devront pas engendrer des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
 - Les constructions faisant l'objet d'une reconstruction, extension ou annexe ne devront pas présenter un état de dégradation tel qu'il rendrait non souhaitable leur maintien.

III. Dispositions relatives à certains travaux

III.1. Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

III.2. Edification de clôtures

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article R*421-12 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

III.3. Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU. Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires du plan de prévention des risques naturels prévisibles.

III.4. Restauration d'un bâtiment

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

III.5. Constructions et installations spécifiques

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

- De constructions ou d'installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- De certaines constructions ou installations exceptionnelles telles que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes...
- Dans la mesure où elles ne sont pas interdites dans les thématiques I (Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité) des différents règlements de zones.

Par ailleurs, les infrastructures relatives au haut et très haut débit constituent des projets d'intérêt général pouvant être réalisés sur l'ensemble du territoire au titre de l'article L. 102-1 du code de l'urbanisme.

IV. Conditions de dessertes par les voies et les réseaux

IV.1. Desserte par les voies publiques et privées

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Dans tous les cas, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 40 mètres de longueur.
- Les accès doivent être adaptés aux constructions et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et assurer la sécurité des usagers. Leurs abords doivent être dégagés de façon à préserver la visibilité.
- Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.
- Rappel de l'article R111-5 « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserves de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

IV.2. Desserte en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

IV.3. Gestion des eaux pluviales

- Se référer aux règles et orientations définies dans le schéma directeur ou l'étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales, lorsqu'ils existent. **SAINT-JEAN-SUR-VILAINE est concernée par un zonage d'assainissement des eaux pluviales disponible en annexe du PLU.**
- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

- Dans certaines situations notamment lors d'activités polluantes la réalisation sur le lot d'un dispositif de prétraitement approprié avant le déversement des rejets dans le réseau concerné peut être imposé.
- Privilégier la réutilisation des eaux de pluies pour l'usage domestiques (arrosage des espaces verts, lavage de voiture, alimentation des sanitaires...)

IV.4. Assainissement

- **Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :**
 - Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle, autre qu'agricole, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- **Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif ou en cas de raccordement gravitaire impossible sans pompe de relevage :**
 - La mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise.
 - Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier.
 - Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

IV.5. Réseaux divers

- Les raccordements aux réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

V. Performances énergétiques

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

VI. Stationnement des véhicules motorisés et des vélos

VI.1. Stationnement des véhicules motorisés

VI.1.1. Modalités de calcul des places de stationnement

Règle générale :

- Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées aux articles 7 de chaque zone.
- Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en

compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

- Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir celui-ci au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Modalités pour les opérations ou parties d'opérations comprenant plusieurs constructions et/ou plusieurs destinations ou sous-destinations :

- Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles.

Conditions particulières relatives à l'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

- Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

VI.1.2. Modalités qualitatives de réalisation

VI.1.2.1 Dispositions générales

- La réalisation des places de stationnement exigées par le règlement ou correspondant aux besoins du projet doit être effectuée en-dehors de la voie publique.
- Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir ci-dessous).

VI.1.2.2. Dispositions relatives aux emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite

- **Installations neuves ouvertes au public :**
- Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :
 - d'une largeur de 0,80 m,
 - libre de tout obstacle,
 - protégée de la circulation,
 - sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.
- Les emplacements réservés sont signalisés.
- Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

▪ Installations existantes ouvertes au public :

- Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

▪ Bâtiments d'habitation collectifs neufs :

- Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.
- Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :
- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

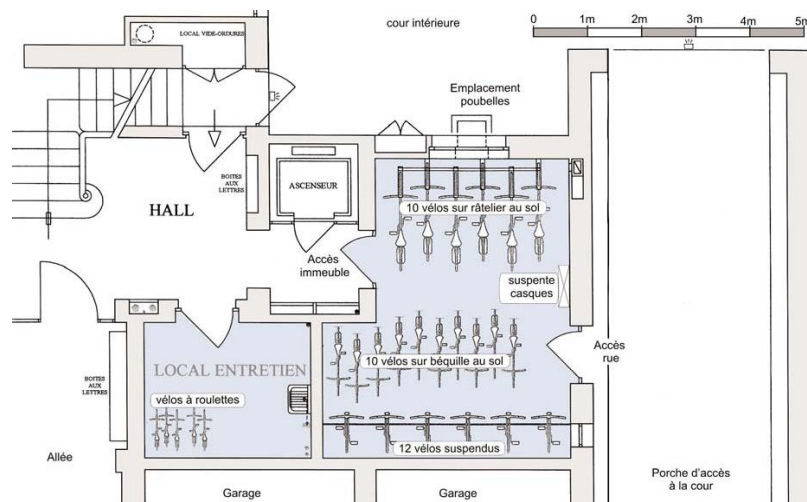
VI.2. Stationnement des vélos

VI.2.1. Modalités de calcul des places de stationnement

- Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction nouvelle à usage principal d'habitation collective ou de bureau.
- Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées aux articles 7 de chaque zone.

VI.2.2. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu au Code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.



- Lors que le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'art L. 151-33 du Code de l'urbanisme.

VII. Dispositions réglementaires liées aux servitudes des ouvrages de transport de gaz naturel.

Les servitudes d'utilités publiques sont toutes détaillées au point 6.2 en annexes du PLU avec la carte regroupant l'ensemble des servitudes qui s'imposent aux autorisations d'urbanisme.

A la demande de GRT gaz un rappel de la SUP est présentée dans les dispositions générales du règlement.

La commune est concernée par:

- La SUP implantation et de passage I3*

Des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des canalisations avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée aux canalisations, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) pouvant aller jusqu'à 20 mètres de largeur totale.

Dans cette bande de terrain (zone non aedificandi et non sylvandi) aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle à nos canalisations dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

- La SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1* (arrêté préfectoral du 19/01/2017)

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)	Commune
DN80-1985-BRT MARPIRE	80	67.7	15	5	5	SAINT-JEAN-SUR-VILAINE
DN80-1985-BRT MARPIRE	100	67.7	25	5	5	SAINT-JEAN-SUR-VILAINE
DN150-1978-ORGERES BELLE ETOILE_JAVENE	150	67.7	45	5	5	SAINT-JEAN-SUR-VILAINE

SUP 1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

SUP 2 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

SUP 3 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

- La réglementation anti-endommagement :

Le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement des Travaux (DICT), rappelle l'ensemble de cette réglementation :

<https://www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr/>

Ceci n'étant qu'un extrait de l'application des servitudes (l'ensemble des fiches jointes en annexes 6.2 du PLU doivent être consultées).

Par ailleurs,

La commune à l'obligation d'informer GRTgaz de toutes demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées.

Enfin,

« Sont admis, dans l'ensemble des zones sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »

VOLET 3 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONAGE

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

La zone UC est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle couvre le centre ancien du bourg de SAINT-JEAN-SUR-VILAINE.

Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UC 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Equipements d'intérêt collectif et de services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros			X
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Cinéma	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt			X
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition			X

Article UC 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UC 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- La création de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions et installations destinées à les abriter.
- L'implantation d'activités incompatibles avec la sécurité et la salubrité ainsi que l'édification de constructions et installations destinées à les abriter.

2.2 Sont autorisés sous condition

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Le stationnement de caravanes, sous réserve qu'il soit effectué dans des bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article UC 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, dans les secteurs identifiés aux documents graphiques du règlement : le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions relevant de la destination « commerce et activités de services » pour les transformer en habitation, est interdit.
- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, d'une part, et du SCoT du Pays de Vitré, d'autre part, il est autorisé d'implanter un commerce de plus de 1 000 m² de surface de plancher par bâtiment dans la centralité commerciale.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UC 4 - Volumétrie et implantation des constructions

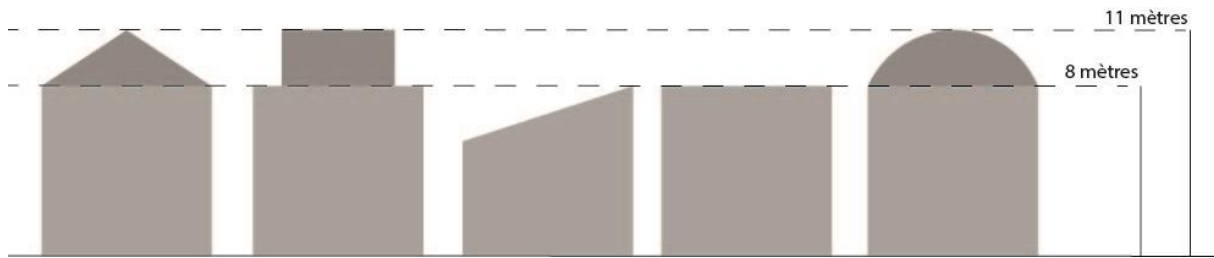
4.1. Hauteurs maximales autorisées

4.1.1. Constructions nouvelles et extensions

Règle générale :

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - 8 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.

- 11 mètres au point le plus haut.



- La hauteur maximale des constructions situées dans la bande de constructibilité secondaire ne doit pas excéder la hauteur maximale des constructions situées dans l'environnement immédiat en bande de constructibilité principale.

Règles alternatives :

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

4.1.2. Annexes

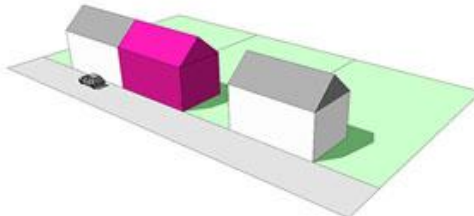
- La hauteur maximale ne doit pas excéder 3,5 mètres au point le plus haut.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.2.1. Constructions nouvelles

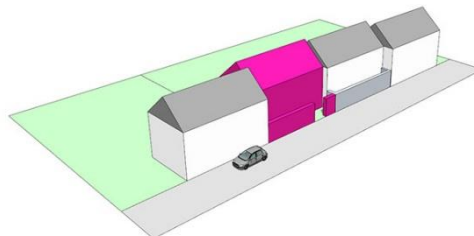
Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, excepté dans la bande de constructibilité secondaire.



Règles alternatives :

- La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée par la mise en place d'éléments de type mur, porche, portail..., et respecte la typologie urbaine existante.



- Une implantation différente peut être autorisée imposée notamment :
 - lorsqu'il existe sur la ou les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme,
 - pour apporter une moindre gêne à la circulation publique,
 - ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

4.2.2. Extensions

Règle générale :

- Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

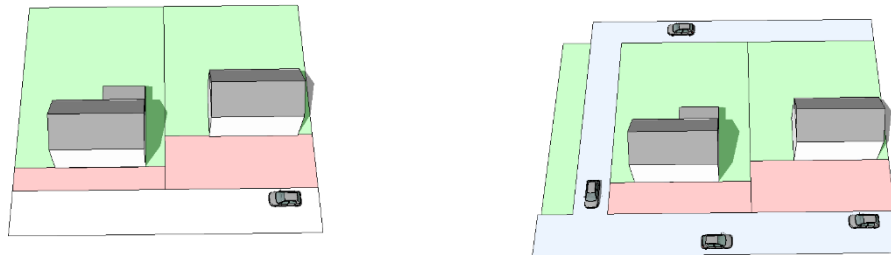
Règle alternative :

- L'implantation de l'extension dans le prolongement de la construction existante peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect (exemple : maintien d'une continuité en limite de voie).

4.2.3. Annexes

- Les annexes ne peuvent pas être implantées entre la voie et la construction principale.

Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies, les annexes ne peuvent pas être implantées entre la voie la plus importante et la construction principale.



Les annexes sont interdites dans les secteurs rouges.

4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3.1. Constructions nouvelles

Règle générale :

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée sur une limite séparative. En cas de recul des autres façades, celui-ci doit être d'au moins 1,90 mètre.

Règle alternative :

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

4.3.2. Extensions

Règle générale :

- Les extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,9 mètre.
- Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 1,9 mètre de la limite séparative, l'extension pourra se faire dans le prolongement de la construction existante.

Règle alternative :

- L'implantation en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

4.3.3. Annexes

- Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Article UC 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux (y compris les ravalements) doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

5.1.1. Façades

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les enduits des constructions à usage d'habitation sont de teinte neutre rappelant les nuances des constructions locales.
- La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Il en est de même pour les bâtiments annexes.
- Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :
 - les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
 - les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches...) ;
 - les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.
- Toute création ou modification d'une ouverture doit tenir compte de l'architecture et du type de l'immeuble. De plus, les nouveaux percements doivent en particulier respecter les dimensions des baies existantes.

5.1.2. Ravalement

- Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire. A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

5.1.3. Toitures

- Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.
- La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

- Les toitures devront comporter au minimum deux versants. Cette règle ne s'applique pas aux toitures des volumes dont la surface est inférieure à 40 m². Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les souches qui seront créées devront reprendre les proportions des souches existantes.

5.1.4. Autres dispositions

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.
- Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.
- Les cuves seront soit enterrées, soit à l'intérieur du bâtiment, soit entourées de claustras.

5.2. **Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

5.3. **Clôtures**

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- La plantation d'espèces invasives au fort potentiel allergisant répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les murs-bahuts et éléments ajourés devront offrir des points de passage pour la faune (d'environ 10 cm par 10 cm) tous les 10 mètres, au niveau du sol.



5.3.1 Clôtures sur voies ou emprises publiques

Règle générale :

- Les clôtures sur rue et domaine public (chemin piéton...) devront être constituées :
 - d'un mur de pierre ou enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement surmonté d'un élément ajouré de 50% minimum (grilles, claustras, palissades...), le tout d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.

*Autorisé**Non autorisé*Règle alternative :

- La règle ne s'applique pas aux portillons et portails cependant ils doivent être simples et en adéquation avec la clôture.
- Des clôtures différentes (hauteur et matériaux) peuvent être imposées pour des motifs liés à la topographie, pour des règles de sécurité particulières, pour la restauration d'une clôture existante.
- Pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « Equipement d'intérêt collectif et de service public » (ex : écoles, terrains de sport en extérieurs...).

5.3.2 Clôtures en limite séparativeRègle générale :

- Les clôtures en limite séparative (exclusivement entre deux terrains privés) auront une hauteur maximale de 2 mètres. L'usage des plaques béton et parpaings nus est interdit.

Règle alternative :

- Pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « Equipement d'intérêt collectif et de service public » (ex : écoles, terrains de sport en extérieurs ...).

5.4. Éléments de paysage à protéger (bâti)

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Toutes opération de rénovation devra préserver les éléments les plus importants permettant de conserver une lecture historique de l'élément bâti.
- Si le bâtiment est démoli partiellement ou totalement, le nouveau projet devra présenter une qualité architecturale avérée ou participera à une composition urbaine d'ensemble. Le réemploi de matériaux ou la conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu pourra être imposé.

Article UC 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**6.1. Végétaux**

- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant et/ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.

Article UC 7 - Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés et des deux roues

- Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :
 - Pour les habitations : 1 place par logement minimum.
- Le stationnement à usage d'équipements publics n'est pas réglementé.

7.2 Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher et être couvert et éclairé.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitat collectif, le stationnement devra représenter au minimum 1,50 m² par logement et être couvert et éclairé.

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Au chapitre IV - Conditions de dessertes par les voies et les réseaux

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

La zone UE est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Elle couvre essentiellement les extensions pavillonnaires de SAINT-JEAN-SUR-VILAINE.

Elle comprend trois sous-secteurs avec les distinctions suivantes :

Le secteur UEa couvre les extensions pavillonnaires autour du bourg de SAINT-JEAN-SUR-VILAINE où sont autorisés l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat. Il comprend notamment les nouveaux quartiers de la ZAC de la Huberderie.

Le secteur UEb couvre les extensions pavillonnaires au sud du bourg de SAINT-JEAN-SUR-VILAINE où sont autorisés l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat sous certaines conditions. Il comprend notamment le secteur du Tertre (grandes parcelles avec forte pente).

Le secteur UEc couvre un hameau de constructions mixtes en continuité de la zone agglomérée qui a été rattrapé par l'urbanisation. Y sont autorisés l'habitat, les activités compatibles avec l'habitat.

Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			UEa, UEb, UEc
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement	UEa, UEc	UEb	
Hébergement			
Equipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	UEa, UEb, UEc		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			

Restauration			UEa, UEb, UEc
Commerce de gros			
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			UEa, UEb, UEc
Entrepôt			
Bureau	UEa UEc	UEb	
Centre de congrès et d'exposition			UEa, UEb, UEc

Article UE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

Dans l'ensemble des zones

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UE 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- La création de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'implantation d'activités incompatibles avec la sécurité et la salubrité ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

2.2. Est autorisé sous condition

Dans l'ensemble des zones

- Le stationnement de caravanes, sous réserve qu'il soit effectué dans les bâtiments, remises et sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Dans la zone UEb

Extensions

- L'extension des bâtiments existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article UE 4,

Annexes

- L'édification d'annexes aux bâtiments existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article UE 4.

2.3. **Espaces boisés classés**

Dans l'ensemble des zones

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article UE 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- Non règlementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1. **Emprise au sol**

Dans la zone UEb

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.

4.1.1 Extensions

- Les extensions des constructions existantes sont limitées à une emprise au sol de 30m² maximum.

4.1.2 Annexes

- Les annexes sont limitées à une emprise au sol totale de 40 m².

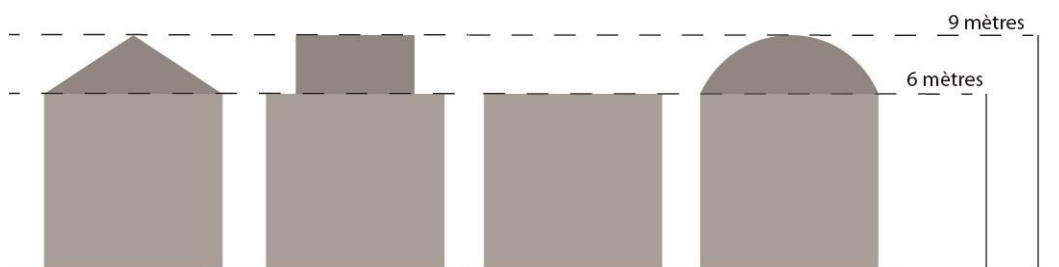
4.2. **Hauteurs maximales autorisées**

Dans l'ensemble des zones

4.2.1. Constructions nouvelles et extensions

Règle générale :

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 9 mètres au point le plus haut.



- En cas de toiture monopente, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 7,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
- 10 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

Règle alternative :

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

4.2.2. Annexes

- La hauteur maximale ne doit pas excéder 3,5 mètres au point le plus haut.

4.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble des zones

4.3.1. Constructions nouvelles et extensions

Règle générale

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

Règle alternative :

- Une implantation peut être imposée notamment :
 - lorsqu'il existe sur la ou les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme,
 - pour apporter la moindre gêne à la circulation publique,
 - ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

4.3.2. Annexes

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

4.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble des zones

4.4.1. Constructions nouvelles et extension

Règle générale :

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,9 mètre.

Règle alternative :

- L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

4.4.2. Extensions

Règle générale :

- Les extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,9 mètre.

Règles alternatives :

- Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 1,9 mètre de la limite séparative, l'extension pourra se faire dans le prolongement de la construction existante.
- L'implantation en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

4.4.3. Annexes

- Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Article UE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect des constructions

Dans l'ensemble des zones

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

5.1.1. Façades

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :
 - les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
 - les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches...) ;
- La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

5.1.2. Ravalement

- Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire. A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

5.2. Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

5.3. Clôtures

Dans l'ensemble des zones

- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage urbain.
- Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.
- Les murs-bahuts et éléments ajourés devront offrir des points de passage pour la faune (d'environ 10 cm par 10 cm) tous les 10 mètres, au niveau du sol.



5.3.1. Clôtures sur voies ou emprises publiques

Règle générale :

- Elles seront constituées :
 - soit d'une haie vive variée.
 - soit d'une haie monospécifique (hêtre, charme...).



Autorisé



Non autorisé

- soit d'éléments ajourés sur 50% de sa surface (grilles, claustras...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,40 m.



Autorisé



Non autorisé

- soit d'un mur-bahut de 1 mètre maximum surmonté d'éléments ajourés sur 50% de sa surface (grilles, claustras...) pour une hauteur totale maximum de 1,40 m.

*Autorisé**Non autorisé*

Règle alternative :

- Pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « Equipement d'intérêt collectif et de service public » (ex : écoles, terrains de sport en extérieurs...).

5.3.2. Clôtures en limite séparative

Règle générale :

- Les clôtures en limite séparative (exclusivement entre deux terrains privés) auront une hauteur maximale de 2 mètres. L'usage des plaques béton et parpaings nus est interdit.

Règle alternative :

- Pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « Equipement d'intérêt collectif et de service public » (ex : écoles, terrains de sport en extérieur...).

5.4. Éléments de paysage à protéger (bâti)

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Toutes opération de rénovation devra préserver les éléments les plus importants permettant de conserver une lecture historique de l'élément bâti.
- Si le bâtiment est démoli partiellement ou totalement, le nouveau projet devra présenter une qualité architecturale avérée ou participera à une composition urbaine d'ensemble. Le réemploi de matériaux ou la conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu pourra être imposé.

Article UE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1. Éléments de paysage à protéger (boisements, haies, arbres)

Dans l'ensemble des zones

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - la compensation est au moins égale au linéaire supprimé.

6.2. Coefficient de végétalisation

Dans les zones UEa

- Un pourcentage minimum de 20% de non-imperméabilisation doit être atteint sur le terrain d'assiette du projet.

Dans les zones UEb

- Un pourcentage minimum de 70% de non-imperméabilisation doit être atteint sur le terrain d'assiette du projet.

Dans les zones UEc

- Un pourcentage minimum de 50% de non-imperméabilisation doit être atteint sur le terrain d'assiette du projet.

Dans l'ensemble des zones

- Les espaces de pleine terre, les arbres et haies sont considérés comme des espaces végétalisés et perméables.
- Les surfaces imperméables correspondent à des revêtements totalement imperméables pour l'air et l'eau. Une souplesse dans le calcul du coefficient de végétalisation peut être accordée lorsque le projet prévoit des surfaces semi perméables permettant de reconstituer une partie de la fonction du sol comme par exemple : du gravier sur terre, tout type de dallage non joints sur surface perméable, une toiture végétalisée... Dans ce cas ces surfaces sont considérées non perméabilisées sur 50% de leur surface.

6.3. Autres dispositions

- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.
- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Article UE 7 – Stationnement

7.1. Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés et des deux roues

- Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :
 - Pour les habitations : 2 places par logement minimum pour les constructions neuves en parking de jour de 6 mètres x 5 mètres.
 - Pour les locatifs sociaux : 1 place par logement minimum.
 - Pour les bureaux : 1 place banalisée par tranche de 20 m² de surface de plancher réservée à l'activité.
- Le stationnement à usage d'équipements publics n'est pas réglementé.

7.2. Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher et être couvert et éclairé.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitat collectif, le stationnement devra représenter au minimum 1,50 m² par logement et être couvert et éclairé.

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Au chapitre IV - Conditions de dessertes par les voies et les réseaux

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

La zone UA est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle correspond aux zones à vocation économique.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UA 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement		X	
Hébergement			X
Equipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros	X		
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

Article UA 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UA 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Les constructions, ouvrages ou travaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

2.2 Est autorisé sous condition

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
 - et que sa surface de plancher ne dépasse pas 60 m².

Article UA 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- Non règlementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Hauteurs maximales autorisées

4.1.1 Constructions nouvelles et extensions

Règle générale :

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - 12 mètres au point le plus haut.

Exception :

- Comme indiqué au volet 2, point II.5 du présent règlement certaines constructions et installations spécifiques ne sont pas concernées.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.2.1 Constructions nouvelles et extensions

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3.1 Constructions nouvelles et extension

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.
- Les constructions présenteront une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.
- Les façades des projets seront traitées par des tons neutres.

5.2 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

5.3 Clôtures

Règle générale :

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grille ou grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m sauf nécessité impérieuse liée au caractère de l'établissement.
- Elles doivent être doublées de haies végétales en limite avec les emprises publiques et en limite séparative avec une autre zone du PLU.
- Elles peuvent être doublées ou non de haies végétales dans les autres cas.
- Elles devront offrir des points de passage pour la faune (d'environ 10 cm par 10 cm) tous les 10 mètres, au niveau du sol.



Règle alternative :

- Pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « Equipement d'intérêt collectif et de service public » (ex : écoles, terrains de sport en extérieur...).

Article UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (boisements, haies, arbres)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - la compensation est au moins égale au linéaire supprimé.

6.2 Coefficient de végétalisation

- Un pourcentage minimum de 30% de non-imperméabilisation doit être atteint sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces de pleine terre, les arbres et haies sont considérés comme des espaces végétalisés et perméables.
- Les surfaces imperméables correspondent à des revêtements totalement imperméables pour l'air et l'eau. Une souplesse dans le calcul du coefficient de végétalisation peut être accordée lorsque le projet prévoit des surfaces semi perméables permettant de reconstituer une partie de la fonction du sol comme par exemple : du gravier sur terre, tout type de dallage non joints sur surface perméable, une toiture végétalisée... Dans ce cas ces surfaces sont considérées non perméabilisées sur 50% de leur surface.

6.3 Autres dispositions

- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.
- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les aires de stationnement seront plantées.
- Un rideau de végétation sera planté autour des aires de dépôt afin de les dissimuler à la vue des voies.

Article UA 7 – Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés et des deux roues

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
- Une aire de dégagement doit être prévue sur le terrain pour effectuer les livraisons.

7.2 Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher et être couvert et éclairé.

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Règles générales

Voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Au chapitre IV - Conditions de dessertes par les voies et les réseaux

Règles spécifiques à la zone

- Les projets seront subordonnés à la réalisation sur le lot d'un dispositif de prétraitement approprié avant le déversement des rejets dans le réseau concerné (eaux pluviales, eaux usées).

CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

La zone UL est une zone de SAINT-JEAN-SUR-VILAINE destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de loisirs, de service public ou d'intérêt collectif.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UL 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement			X
Hébergement			X
Equipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

Article UL 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UL 1 et non autorisées sous conditions au présent article.

- Les constructions, ouvrages ou travaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Article UL 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- Non règlementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UL 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- Non règlementé

Article UL 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

5.2. Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article UL 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1. Éléments de paysage à protéger (boisements, haies, arbres)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - la compensation est au moins égale au linéaire supprimé.

6.2. végétaux

- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.
- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Article UL 7 – Stationnement**7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés et des deux roues**

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

7.2 Règles relatives au stationnement des vélos

- Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions ou installations.

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Au chapitre IV - Conditions de dessertes par les voies et les réseaux

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE correspond à un secteur à caractère naturel de SAINT-JEAN-SUR-VILAINE destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale d'habitat.

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

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Cette zone correspond à l'aménagement du secteur de la Touche.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1AUE 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Equipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition			X

Article 1AUE 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- Les constructions, ouvrages ou travaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- La création de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'implantation d'activités incompatibles avec la sécurité et la salubrité ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

2.2. Sont autorisés sous conditions

- La création ou l'extension de constructions ou installations techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique visés au Volet 2, Titre III.5. du présent règlement, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Article 1AUE 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 1AUE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Hauteurs

4.1.1. Constructions

Règle générale :

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - 12 mètres au point le plus haut.

Règles alternatives :

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

4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.2.1. Constructions nouvelles et extensions

Règle générale

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

Règle alternative :

- Une implantation peut être imposée notamment :
 - lorsqu'il existe sur la ou les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme,
 - pour apporter la moindre gêne à la circulation publique,
 - ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée

4.2.2. Annexes

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3.1. Constructions nouvelles

Règle générale :

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,9 mètre.

Règle alternative :

- L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

4.3.2. Extensions

Règle générale :

- Les extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,9 mètre.

Règles alternatives :

- Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 1,9 mètre de la limite séparative, l'extension pourra se faire dans le prolongement de la construction existante.
- L'implantation en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

4.3.3. Annexes

- Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Article 1AUE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

5.2. Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

5.3. Clôtures

- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage urbain.
- Les murs-bahuts et éléments ajourés devront offrir des points de passage pour la faune (d'environ 10 cm par 10 cm) tous les 10 mètres, au niveau du sol.



5.3.1. Clôtures sur voies ou emprises publiques

Règle générale :

- Elles seront constituées :
 - soit d'une haie vive variée.
 - soit d'une haie monospécifique (hêtre, charme...).



Autorisé



Non autorisé

- soit d'éléments ajourés sur 50% de sa surface (grilles, grillages...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,40 m.

*Autorisé**Non autorisé*

Règle alternative :

- Pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « Equipement d'intérêt collectif et de service public » (ex : écoles, terrains de sport en extérieurs...).
- Des clôtures différentes (hauteur et matériaux) peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulière.
- La règle ne s'applique pas aux portillons et portails cependant ils doivent être simples et en adéquation avec la clôture.

5.3.2. Clôtures en limite séparative

Règle générale :

- Les clôtures en limite séparative (exclusivement entre deux terrains privés) auront une hauteur maximale de 2 mètres. L'usage des plaques béton et parpaings nus est interdit.

Règle alternative :

- Pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « Equipement d'intérêt collectif et de service public » (ex : écoles, terrains de sport en extérieur...).

Article 1AUE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1. Éléments de paysage à protéger (boisements, haies, arbres)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - La compensation est au moins égale au linéaire supprimé.

6.2. Coefficient de végétalisation

- Un pourcentage minimum de 20% de non-imperméabilisation doit être atteint sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces de pleine terre, les arbres et haies sont considérés comme des espaces végétalisés et perméables.

- Les surfaces imperméables correspondent à des revêtements totalement imperméables pour l'air et l'eau. Une souplesse dans le calcul du coefficient de végétalisation peut être accordée lorsque le projet prévoit des surfaces semi perméables permettant de reconstituer une partie de la fonction du sol comme par exemple : du gravier sur terre, tout type de dallage non joints sur surface perméable, une toiture végétalisée... Dans ce cas ces surfaces sont considérées non perméabilisées sur 50% de leur surface.

6.3. Autres dispositions

- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.
- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Article 1AUE 7 - Stationnement

7.1. Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés et des deux roues

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

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Au chapitre IV - Conditions de dessertes par les voies et les réseaux

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUA

La zone 1AUA correspond à un secteur à caractère naturel de SAINT-JEAN-SUR VILAINE destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale d'activité.

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

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Cette zone correspond à l'extension de la zone d'activités de la Morandière.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1AUA 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement		X	
Hébergement			X
Equipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros	X		
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 1AUA 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les constructions, ouvrages ou travaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

2.2 Sont autorisés sous condition

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
 - et que sa surface de plancher ne dépasse pas 60 m².
- La création ou l'extension de constructions ou installations techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique visés au Volet 2, Titre III.5. du présent règlement, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Article 1AUA 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 1AUA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Les règles applicables sont celles de l'article 4 de la zone UA correspondante.

Article 1AUA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles applicables sont celles de l'article 5 de la zone UA correspondante.

Article 1AUA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les règles applicables sont celles de l'article 6 de la zone UA correspondante.

Article 1AUA 7 - Stationnement

Les règles applicables sont celles de l'article 7 de la zone UA correspondante.

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Au chapitre IV - Conditions de dessertes par les voies et les réseaux

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

La zone A correspond aux secteurs de SAINT-JEAN-SUR-VILAINE à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone A ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone A et qui sont visées à l'article A 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement		X	
Hébergement			X
Équipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		X	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Équipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition			X

Article A 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- L'implantation de champs de panneaux photovoltaïques au sol.
- L'implantation d'activités incompatibles avec la sécurité et la salubrité ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation thématiques.
- Les affouillements, terrassements et drainages à moins de 5 mètres des berges, des cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sauf dérogation par la police de l'eau pour des raisons techniques, environnementales ou de sécurité.

2.2. Sont autorisés sous conditions

2.2.1. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES

2.2.1.1. Activité agricole et diversification

- Les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles.
- Les nouveaux sites ou sièges d'exploitation ne sont admis que s'ils se situent à au moins 100 mètres des limites des zones U, 1AU du PLU.
- Les ouvrages et travaux de mise aux normes des exploitations existantes ne sont pas soumis à cette règle de distance, en cas d'impossibilité liée à la finalité de l'ouvrage, à la maîtrise foncière, à la configuration des lieux ou à la topographie.
- **Le changement de destination** des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
 - il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - il doit se faire :
 - Soit à des fins de diversification de l'activité agricole. Celle-ci doit donc constituer le prolongement de l'acte de production ou avoir comme support l'exploitation. Il peut s'agir par exemple d'un gîte, etc.
 - Soit en vue de réaliser un logement lié à l'exploitation (logement de fonction ou un local de permanence...)
 - le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre),
 - le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 50 m²,
 - le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée ou ultérieure,
 - le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

- **Les installations et constructions destinées aux autres activités de diversification à condition :**
 - d'être accessoires à l'activité agricole (ex : aires naturelles de camping, local de vente et de transformation...),
 - si elles sont susceptibles d'accueillir des tiers à l'exploitation, d'être à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
 - de ne pas créer de nouveaux logements (ex : gîtes, chambres d'hôtes,...).
- **Les constructions et installations nécessaires au stockage** et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

2.2.1.2. Logements de fonction et annexes

- L'édification des **constructions à usage de logement de fonction** strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles du fait de la nature de l'activité agricole pratiquée et de son importance (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - qu'il n'existe pas déjà un tel logement situé à proximité du site de production.
 - que l'implantation de la construction se fasse dans un rayon de 30 mètres autour des bâtiments du site d'exploitation nécessitant une présence permanente.
 - que le bâtiment soit implanté à plus de 100 mètres des bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- En cas de **transfert ou de création d'un siège d'exploitation agricole**, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- **L'extension des logements de fonction** existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4,
 - Elle ne doit pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- L'édification **d'annexes aux logements de fonctions** existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4.
 - Elle ne doit pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- L'édification **d'un local de permanence** nécessaire à la présence journalière d'un autre actif agricole (salarié, apprenti...) sur son principal lieu d'activité est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- le local doit être incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal,
- son emprise au sol ne doit pas dépasser trente mètres carrés (30 m²),
- il doit être à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans sauf si le changement de destination est lié à la vie de ladite exploitation.

2.2.1.3. Autres dispositions

- Les affouillements et exhaussements à condition que ces derniers soient liés à l'activité de la zone.

2.2.2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS POURSUIVANT UN BUT D'INTERÊT GENERAL

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sont autorisées, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les constructions et installations constituant des équipements d'intérêt collectif ou de service public sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - elles doivent faire l'objet d'une bonne intégration dans le site
 - elles doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

2.2.3. POUR LES TIERS A L'ACTIVITÉ AGRICOLE

2.2.3.1. Extensions des habitations

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4,
 - Elle ne doit pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

2.2.3.2. Annexes des habitations

- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4.

- Elle ne doit pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

2.2.3.3. Changements de destination

- Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
 - il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial,
 - le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 50 m²,
 - le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée,
 - le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Article A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol des habitations, logements de fonction et annexes

4.1.1 Extensions des habitations existantes et logements de fonction

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation et logements de fonction sont limitées à une emprise au sol de :
 - 50% maximum, si l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU inférieure ou égale à 100 m².
 - 50 m² maximum, si l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU supérieure à 100 m².

4.1.2 Annexes

- L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes aux habitations ou aux logements de fonction est limitée à 60 m².

4.2 Hauteurs maximales autorisées

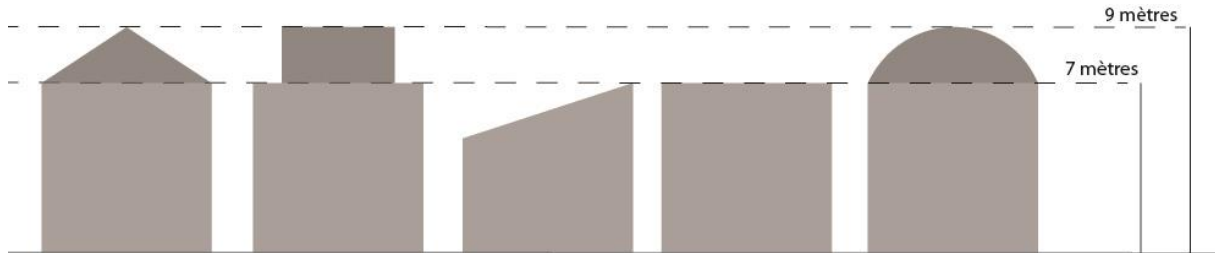
4.2.1 Activité agricole

- La hauteur des bâtiments pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

4.2.2 Habitations existantes et logements de fonction

Règle générale :

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - 7 mètres au sommet du plan vertical de la façade.
 - 9 mètres au point le plus haut.



Règle alternative :

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur inférieure ou supérieure à celle autorisée ci-dessus peut être imposée ou autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines et du bâti existant sur site.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les antennes, pylônes, etc.

4.2.3 Annexes

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
 - 5 mètres au point le plus haut
 - La hauteur existante du bâtiment principal.

4.3 Implantation des constructions par rapport au milieu naturel sensible (cours d'eau)

4.3.1 Activité agricole – Habitation – Annexes – Logements de fonction :

Règle générale :

- Les constructions autorisées doivent être implantées à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

Règle alternative :

- Les constructions autorisées ne doivent pas réduire les inter distances existantes déjà inférieures à 10 mètres entre la construction et le cours d'eau.
- Les changements de destination des bâtiments existants dans la bande de 10 m sont possibles lorsqu'ils sont repérés au plan de zonage. L'interdistance existante entre le bâtiment et la berge du cours d'eau doit conserver son caractère naturel.
- Des distances différentes peuvent être autorisées pour des constructions, installations, ouvrages et aménagements d'intérêts généraux.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sous réserve de ne pas être concernées par les dispositions relatives aux marges de recul (voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones »), les constructions doivent être implantées selon les dispositions suivantes :

4.4.1 Activité agricole

- Les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

4.4.2 Habitations existantes et logements de fonction

Règle générale :

- Les constructions et extensions doivent être implantés à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Règle alternative :

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, sans restreindre la distance séparant lesdites constructions existantes et cet alignement.

4.4.3 Annexes aux habitations et logements de fonction

- Les annexes doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

4.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

- Les constructions, extensions et annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet du plan vertical de la façade, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

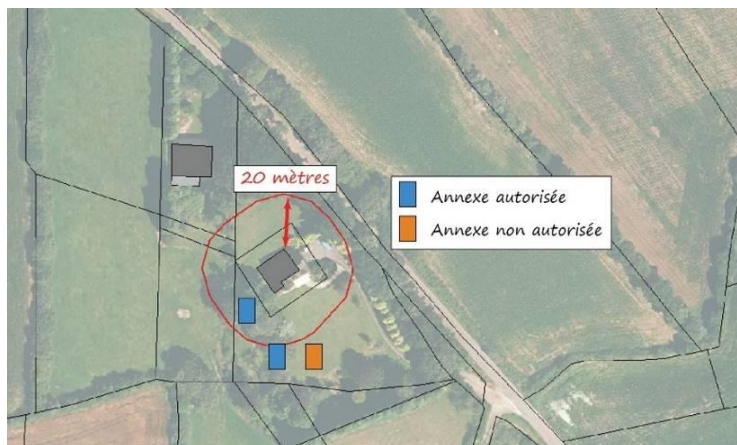
Règle alternative :

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, sans restreindre la distance séparant lesdites constructions existantes et cette limite séparative.

4.6 Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale/logement de fonction

Règle générale :

- Les annexes autorisées à l'article 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale/logement de fonction et à une distance n'excédant pas 20 mètres de ce(tte) dernier(e).



Règle alternative :

- Les extensions d'annexes existantes ne sont pas soumises à cette règle de distance.

Article A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

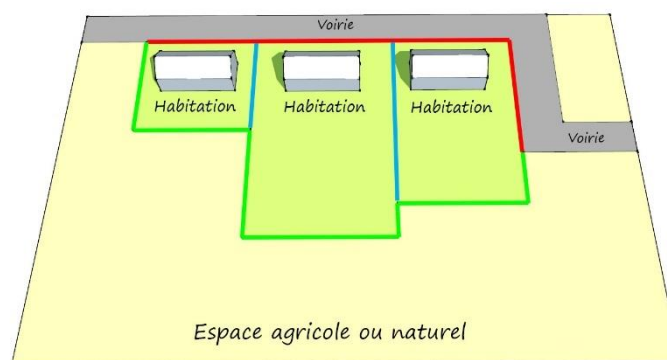
5.2 Bâtiments agricoles et habitations

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.
- 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 matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre seront recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre.

5.3 Habitations

- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre seront recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre.

5.4 Clôtures des habitations



- Les clôtures donnant sur le domaine public (en rouge sur le schéma ci-dessus) seront constituées :
 - soit d'une haie vive variée.
 - soit d'une haie monospécifique caduque (hêtre, charmillé...).
 - soit d'un grillage (dans une limite de 1,80 m) pouvant être doublé d'une haie vive.
 - soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté ou non d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...) pour une hauteur totale maximum de 1,80 m.
- Les clôtures donnant sur une limite de parcelle à usage d'habitation (en bleu sur le schéma ci-dessus) seront limitées à une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les clôtures donnant sur une limite de parcelle naturelle ou à usage agricole (en vert sur le schéma ci-dessus) seront constituées :
 - soit d'une haie vive variée,
 - soit d'un grillage (dans une limite de 1,80 m) pouvant être doublé d'une haie vive.
- Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de clôtures qu'il n'est pas souhaitable de créer en raison de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Les murs-bahuts et éléments ajourés devront offrir des points de passage pour la faune (d'environ 10 cm par 10 cm) tous les 10 mètres, au niveau du sol.



5.5 Éléments de paysage à protéger (bâti)

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Toutes opération de rénovation devra préserver les éléments les plus importants permettant de conserver une lecture historique de l'élément bâti.
- Si le bâtiment est démoli partiellement ou totalement, le nouveau projet devra présenter une qualité architecturale avérée ou participera à une composition urbaine d'ensemble. Le réemploi

de matériaux ou la conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu pourra être imposé.

5.6 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (boisements, haies, arbres)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - Le linéaire replanté sera au moins équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- Afin de faciliter leur intégration dans l'environnement, des plantations seront réalisées en accompagnement :
 - des installations et bâtiments agricoles,
 - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.
- La plantation d'espèces à fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Article A 7 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- Pour la création de nouveau logement, est exigé 2 places par logement sur l'unité foncière ou dans l'environnement immédiat

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Au chapitre IV - Conditions de dessertes par les voies et les réseaux

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ai

La zone Ai est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle couvre les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique situés en dehors de la zone agglomérée. Elle comprend deux sous-secteurs :

Le secteur Aii autorisant une extension limitée pour l'activité « industrie »

Le secteur Ais autorisant une extension limitée pour l'activité « entrepôt »

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article Ai 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement			X
Hébergement			X
Equipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie		Aii	
Entrepôt		Ais	
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

Article AI 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Tous types de constructions, installations et aménagements qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- La création de bâtiments d'activités nouveaux.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation thématiques.

2.2 Sont autorisées sous conditions

- L'extension des bâtiments d'activités existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article AI 4,
 - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

Article AI 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AI 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
- L'emprise au sol de l'extension ne pourra excéder 50 m².

4.2 Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres au point le plus haut.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article AI 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

5.2 Clôtures

- Les éventuelles clôtures doivent être constituées :
 - o soit une haie vive variée,
 - o soit un grillage pouvant être doublé d'une haie vive,
 - o d'une hauteur maximale de 1,80 m.

5.3 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article AI 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1. Éléments de paysage à protéger (boisements, haies, arbres)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - Le linéaire replanté sera au moins équivalent à celui supprimé.

6.2. Autres dispositions

- La plantation d'espèces à fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Article AI 7 - Stationnement

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

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Au chapitre IV - Conditions de dessertes par les voies et les réseaux

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NH

La zone NH est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

A titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la zone NH peut recevoir des constructions, installations et aménagements dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées STECAL, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

La zones NH couvre le secteur du hameau constructible « La Gérardais » situé en campagne.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article NH 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Equipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition			X

Article NH 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article NH 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- La création de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'implantation d'activités incompatibles avec la sécurité et la salubrité ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation thématiques.
- Les affouillements, exhaussements, terrassements et drainages sauf ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées.

2.2. Est autorisé sous condition

- Le stationnement de caravanes, sous réserve qu'il soit effectué dans les bâtiments, remises et sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article NH 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

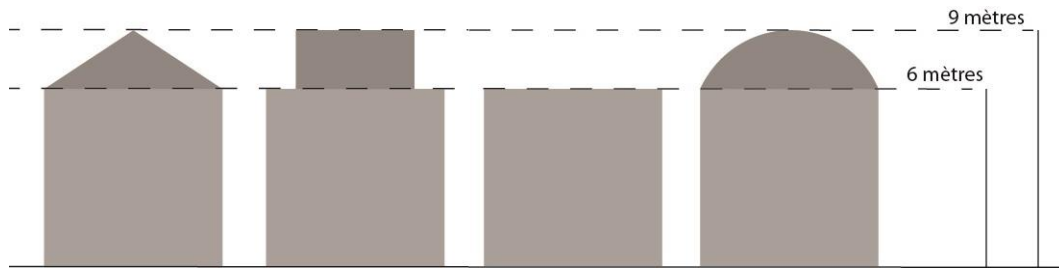
Article NH 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Hauteurs maximales autorisées

4.1.1. Constructions nouvelles et extensions

Règle générale :

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 9 mètres au point le plus haut.



Règle alternative :

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

4.1.2. Annexes

- La hauteur maximale ne doit pas excéder 3,5 mètres au point le plus haut.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.2.1. Constructions nouvelles et extensions

Règle générale

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

Règle alternative :

- Une implantation peut être imposée notamment :
 - lorsqu'il existe sur la ou les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme,
 - pour apporter la moindre gêne à la circulation publique,
 - ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

4.2.2. Annexes

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3.1. Constructions nouvelles et extension

Règle générale :

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,9 mètre.

Règle alternative :

- L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

4.3.2. Extensions

Règle générale :

- Les extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,9 mètre.

Règles alternatives :

- Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 1,9 mètre de la limite séparative, l'extension pourra se faire dans le prolongement de la construction existante.
- L'implantation en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

4.3.3. Annexes

- Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Article NH 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

5.1.1. Façades

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :
 - les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
 - les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches...) ;
- La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

5.1.2. Ravalement

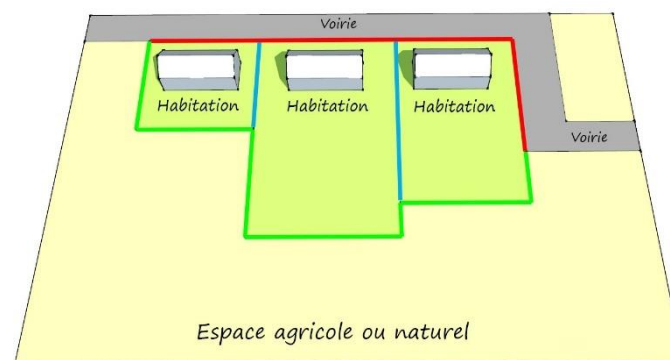
- Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire. A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

5.2. Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

5.3. Clôtures

- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage.
- Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.



- Les clôtures donnant sur le domaine public (en rouge sur le schéma ci-dessus) seront constituées :
 - soit d'une haie vive variée.
 - soit d'une haie monospécifique caduque (hêtre, charmillé...).
 - soit d'un grillage (dans une limite de 1,80 m) pouvant être doublé d'une haie vive.
 - soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté ou non d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...) pour une hauteur totale maximum de 1,80 m.
- Les clôtures donnant sur une limite de parcelle à usage d'habitation (en bleu sur le schéma ci-dessus) seront limitées à une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les clôtures donnant sur une limite de parcelle naturelle ou à usage agricole (en vert sur le schéma ci-dessus) seront constituées :
 - soit d'une haie vive variée,
 - soit d'un grillage (dans une limite de 1,80 m) pouvant être doublé d'une haie vive.
- Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de clôtures qu'il n'est pas souhaitable de créer en raison de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Les murs-bahuts et éléments ajourés devront offrir des points de passage pour la faune (d'environ 10 cm par 10 cm) tous les 10 mètres, au niveau du sol.



Règle alternative :

- Pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « Equipement d'intérêt collectif et de service public » (ex : écoles, terrains de sport en extérieur...).

Article NH 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**6.1. Éléments de paysage à protéger (boisements, haies, arbres)**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - Le linéaire replanté sera au moins équivalent à celui supprimé.

6.2. Coefficient de végétalisation

- Un pourcentage minimum de 50% de non-imperméabilisation doit être atteint sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces de pleine terre, les arbres et haies sont considérés comme des espaces végétalisés et perméables.
- Les surfaces imperméables correspondent à des revêtements totalement imperméables pour l'air et l'eau. Une souplesse dans le calcul du coefficient de végétalisation peut être accordée lorsque le projet prévoit des surfaces semi perméables permettant de reconstituer une partie de la fonction du sol comme par exemple : du gravier sur terre, tout type de dallage non joints sur surface perméable, une toiture végétalisée... Dans ce cas ces surfaces sont considérées non perméabilisées sur 50% de leur surface.

6.3. Autres dispositions

- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.
- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Article NH 7 – Stationnement**7.1. Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés et des deux roues**

- Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :
 - Pour les habitations : 2 places par logement minimum pour les constructions neuves en parking de jour.
 - Pour les locaux sociaux : 1 place par logement minimum.
 - Pour les bureaux : 1 place banalisée par tranche de 20 m² de surface de plancher réservée à l'activité.
- Le stationnement à usage d'équipements publics n'est pas réglementé.

7.2. Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher et être couvert et éclairé.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitat collectif, le stationnement devra représenter au minimum 1,50 m² par logement et être couvert et éclairé.

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Au chapitre IV - Conditions de dessertes par les voies et les réseaux

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NPa

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

La zone NPa délimite les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages. C'est une protection stricte concerne les zones humides, boisements, corridors, PPRi, captage et 35 m autour des berges des cours d'eau, encore vierges de toutes constructions.

Les activités, constructions et installations non nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article NPa 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

Captage : Cette zone est en partie concernée par le périmètre de protection de captage du Plessis Beucher et ses servitudes associées, qui ont été déclarés d'utilité publique par un arrêté préfectoral du 19 avril 2005. Les règles les plus restrictives s'appliqueront sur la zone (voir AP du 19/04/2005 mis en annexe du PLU.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article NPa 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière		X	
Habitation			
Logement			X
Hébergement			X
Equipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		X	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hébergement hôtelier et touristique			X

Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

Article NPa 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article NPa 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- L'implantation d'activités incompatibles avec la sécurité et la salubrité ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les constructions, extensions et utilisation du sol situées dans la zone inondable et non autorisées par le PPRI du bassin de la Vilaine Amont (joint en annexe du PLU...).
- Les constructions, extensions et utilisation du sol situées dans le périmètre de captage et non autorisées par l'arrêté préfectoral de captage de Plessis Beucher en vigueur. (joint en annexe du PLU...).
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation thématiques.
- Les affouillements, exhaussements, terrassements et drainages sauf ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées.

2.2 Sont autorisés sous conditions

2.2.1 Equipements d'intérêt collectif ou de service public

- Sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, d'une bonne insertion dans le site et uniquement en cas de nécessité technique impérative, sont autorisées :
 - les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....)
 - certaines constructions et installations techniques (transformateurs électriques, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique

- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement, les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sont autorisées.

2.2.2 Aménagements forestiers

- La création d'aménagements nécessaires à la gestion forestière, desserte, place de dépôts et stockage de bois sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

2.2.3 Autres dispositions

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

2.3 Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article NPa 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article NPa 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

Article NPa 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Clôtures

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage ou poteaux de bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,8 mètres, doublées ou non d'une haie vive variée.
- Les clôtures devront offrir des points de passage pour la faune (d'environ 10 cm par 10 cm) tous les 10 mètres, au niveau du sol.



5.2 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article NPa 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (boisements, haies, arbres)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - Le linéaire replanté sera au moins équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Article NPa 7 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Au chapitre IV - Conditions de dessertes par les voies et les réseaux

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NPb

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

La zone NPb délimite les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages. Cette zone autorise les extensions limitées des constructions déjà existantes dans ces secteurs.

Les activités, constructions et installations non nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article NPb 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

Captage : Cette zone est en partie concernée par le périmètre de protection de captage du Plessis Beucher et ses servitudes associées, qui ont été déclarés d'utilité publique par un arrêté préfectoral du 19 avril 2005. Les règles les plus restrictives s'appliqueront sur la zone (voir AP du 19/04/2005 mis en annexe du PLU).

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article NPb 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière		X	
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Equipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		X	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

Article NPb 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article NPb 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- L'implantation d'activités incompatibles avec la sécurité et la salubrité ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les constructions, extensions et utilisation du sol situées dans la zone inondable et non autorisées par le PPRI du bassin de la Vilaine Amont (joint en annexe du PLU...).
- Les constructions, extensions et utilisation du sol situées dans le périmètre de captage et non autorisées par l'arrêté préfectoral de captage de Plessis Beucher en vigueur. (joint en annexe du PLU...).
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation thématiques.
- Les affouillements, exhaussements, terrassements et drainages sauf ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées.

2.2 Sont autorisés sous conditions

2.2.1 Equipements d'intérêt collectif ou de service public

- Sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, d'une bonne insertion dans le site et uniquement en cas de nécessité technique impérative, sont autorisées :
 - les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....)
 - certaines constructions et installations techniques (transformateurs électriques, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique

- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement, les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sont autorisées.

2.2.2 Aménagements forestiers

- La création d'aménagements nécessaires à la gestion forestière, desserte, place de dépôts et stockage de bois sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

2.2.3 Habitations et annexes

2.2.2.1 Extensions

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article N 4,
 - le bâtiment doit être implanté à plus de 100 mètres des bâtiments ou installations agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans, ou ne pas réduire les inter distances existantes.

2.2.2.2 Annexes

- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article NPb 4.
 - le bâtiment doit être implanté à plus de 100 mètres des bâtiments ou installations agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans, ou ne pas réduire les inter distances existantes.

2.2.4 Changements de destination

- Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
 - il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 50 m²,
 - le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension ultérieure,
 - le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial,
 - le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité,
 - le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une exploitation dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS.

2.2.5 Autres dispositions

- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.

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

2.3 Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article NPb 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article NPb 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

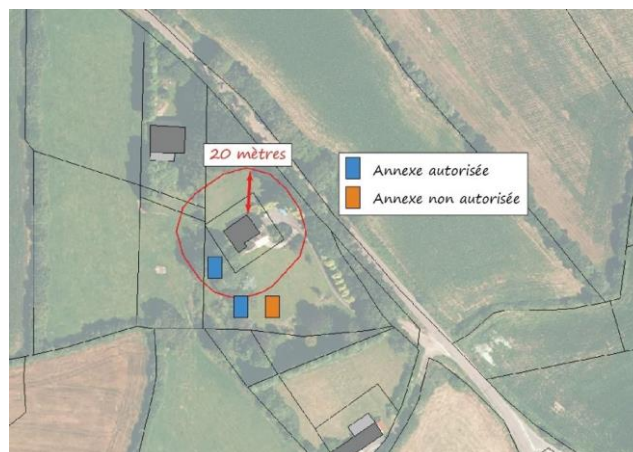
- Sous réserve de ne pas être concernées par les dispositions relatives aux marges de recul (voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones), les constructions nouvelles (y compris portails...) doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4.3 Implantation des annexes/piscines par rapport à l'habitation principale

- Les annexes autorisées à l'article 2 ainsi que les piscines doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance n'excédant pas 20 mètres de ce(tte) dernier(e).



4.4 Implantation des constructions par rapport au milieu naturel sensible (cours d'eau)

Règle générale :

- Les constructions autorisées doivent être implantées à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

Règle alternative :

- Les constructions autorisées ne doivent pas réduire les inter distances existantes déjà inférieures à 10 mètres entre la construction et le cours d'eau.
- Les changements de destination des bâtiments existants dans la bande de 10 m sont possibles lorsqu'ils sont repérés au plan de zonage. L'interdistance existante entre le bâtiment et la berge du cours d'eau doit conserver son caractère naturel.
- Des distances différentes peuvent être autorisées pour des constructions, installations, ouvrages et aménagements d'intérêts généraux.

4.5 Emprise au sol

4.5.1 Extensions des habitations existantes

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à une emprise au sol de :
 - 50% maximum, si l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU inférieure ou égale à 100 m².
 - 50 m² maximum, si l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU supérieure à 100 m².

4.5.2 Annexes

- L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions annexes aux habitations est limitée à 50 m².

4.6 Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation ne peut excéder la hauteur, au point le plus haut, de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur maximale des annexes aux bâtiments d'habitation ne doit pas excéder :
 - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 5,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

Article NPb 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.
- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre seront recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre.

5.2 Clôtures

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage ou poteaux de bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,8 mètres, doublées ou non d'une haie vive variée.
- Les clôtures devront offrir des points de passage pour la faune (d'environ 10 cm par 10 cm) tous les 10 mètres, au niveau du sol.



5.3 Éléments de paysage à protéger (bâti)

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Toutes opération de rénovation devra préserver les éléments les plus importants permettant de conserver une lecture historique de l'élément bâti.
- Si le bâtiment est démoli partiellement ou totalement, le nouveau projet devra présenter une qualité architecturale avérée ou participera à une composition urbaine d'ensemble. Le réemploi de matériaux ou la conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu pourra être imposé.

5.4 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article Np6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (boisements, haies, arbres)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,

- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
- Le linéaire replanté sera au moins équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Article NPb 7 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Au chapitre IV - Conditions de dessertes par les voies et les réseaux

CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NPL

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

La zone NPL délimite la partie du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages **et de la mise en valeur de la Vallée de la Vilaine située au sud du bourg.**

Les activités, constructions et installations non nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article NPL 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

Captage : Cette zone est concernée par le périmètre de protection de captage du Plessis Beucher et ses servitudes associées, qui ont été déclarés d'utilité publique par un arrêté préfectoral du 19 avril 2005. Les règles les plus restrictives s'appliqueront sur la zone (voir AP du 19/04/2005 mis en annexe du PLU.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article NPL 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière		X	
Habitation			
Logement			X
Hébergement			X
Equipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		X	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

Article NPL 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article NPb 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- L'implantation d'activités incompatibles avec la sécurité et la salubrité ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les constructions, extensions et utilisation du sol situées dans la zone inondable et non autorisées par le PPRI du bassin de la Vilaine Amont (joint en annexe du PLU...).
- Les constructions, extensions et utilisation du sol situées dans le périmètre de captage et non autorisées par l'arrêté préfectoral de captage de Plessis Beucher en vigueur. (joint en annexe du PLU...).
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation thématiques.
- Les affouillements, exhaussements, terrassements et drainages sauf ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées.

2.2 Sont autorisés sous conditions

2.2.1 Equipements d'intérêt collectif ou de service public

- Sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, d'une bonne insertion dans le site et uniquement en cas de nécessité technique impérative, sont autorisées :
 - les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....)
 - certaines constructions et installations techniques (transformateurs électriques, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique
- Sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, d'une bonne insertion dans le site, sont autorisées :

- les terrains aménagés pour les aires naturelles de camping sans résidences mobiles de loisirs, ni caravanes, ni habitations légères de loisirs.
 - Les aires de jeux, sports et de loisirs de plein air ouvertes au public ainsi que l'édification d'installations qui leur sont directement liées et nécessaires.
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement, les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sont autorisées.

2.2.2 Aménagements forestiers

- La création d'aménagements nécessaires à la gestion forestière, desserte, place de dépôts et stockage de bois sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Article NPL 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article NPL 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

Article NPL 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Clôtures

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage ou poteaux de bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,8 mètres, doublées ou non d'une haie vive variée.
- Les clôtures devront offrir des points de passage pour la faune (d'environ 10 cm par 10 cm) tous les 10 mètres, au niveau du sol.



5.2 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article NPL 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (boisements, haies, arbres)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - Le linéaire replanté sera au moins équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Article NPL 7 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Au chapitre IV - Conditions de dessertes par les voies et les réseaux

Assainissement / Gestion des eaux pluviales cas particulier à la zone :

- Si cette zone devait accueillir des usages, producteurs d'eau usées, un assainissement autonome sera mis en place (hors zonage collectif). Celui-ci ne pourra être dimensionné que sur la base de cette production (dimensionnement et typologie du traitement).
- Un dispositif de traitement des eaux usées et/ou pluviales sera mis en place s'il y a création d'un parking.

ANNEXE 1 – Mesures préventives Radon

Information comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- Aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- Ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- Veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- Assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- Améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Pour en savoir plus – contacts utiles Ministère de la transition écologique et solidaire :

www.georisques.gouv.fr Ministère des solidarités et de la santé : www.solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales : www.cohesion-territoires.gouv.fr/radon

Au niveau régional : ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr DREAL (logement) : www.developpement-durable.gouv.fr/Liste-des-21-DREAL Informations sur le radon : Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irs.fr/radon Centre scientifique et technique du bâtiment (solutions techniques) : extranet.cstb.fr/sites/radon/

ANNEXE 2 – Liste des espèces invasives

Liste des espèces invasives avérées

Priorité	Type de végétaux	Nom Latin de l'espèce	Nom français de l'espèce
1	Hydrophyte flottante	Azolla filiculoides Lam.	Azolle fausse fougère
	Hydrophyte immergée	Egeria densa Planchon	Egerie dense
		Elodea canadensis Michaux	Elodée du Canada
		Elodea nuttallii (Planchon) St. John	Elodée de Nuttall
	Amphibie vivace	Lagarosiphon major (Ridley) Moss	Grand lagarosiphon
		Crassula Helmsii (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms
		Hydrocotyle ranunculoides L. f.	Hydrocotyle fausse renoncule
		Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet	Jussie à grande fleur
		Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven	Jussie faux pourpier
	Herbacée annuelle	Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Brésil
		Ambrosia artemisiifolia L.	Ambrosie à feuilles d'armoise
		Impatiens balfouri Hooker fil.	Balsamine de Balfour
		Impatiens capensis Meerb	Balsamine du Cap
2	Herbacée pluriannuelle	Impatiens glandulifera Royle	Balsamine de l'Himalaya
		Impatiens parviflora DC.	Balsamine
		Heracleum mantegazzianum gr.	Berce du Caucase
	Herbacée vivace	Petasites fragrans	Pétasite odorante
		Petasites hybridus	Pétasite hybride
		Polygonum polystachyum Meisn	Renouée à épis nombreux
		Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon
		Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Renouée de Sakhaline
	Arbuste	Reynoutria x bohemica J. Holub	Renouée de Bohême
		Baccharis halimifolia L.	Seneçon en arbre
	Hydrophyte flottante	Eichhornia crassipes (Mart.) Solms	Jacinthe d'eau
		Lemna minuta H.B.K.	Lentille d'eau minuscule
		Lemna turionifera Landolt	Lenticule à turion
	Herbacée annuelle	Pistia stratiotes L.	Laitue d'eau
		Bidens connata Willd.	Bident soudé
		Bidens frondosa L.	Bident feuillé
		Claytonia perfoliata Donn. ex Willd.	Claytonie perfoliée
		Conyza bonariensis (L.) Cronq.	Vergerette de Buenos Aires
		Conyza canadensis (L.) Cronq.	Vergerette du Canada
		Conyza floribunda H.B.K.	Vergerette à fleurs nombreuses
		Conyza sumatrensis (Retz) E. Walker	Vergerette de Sumatra
		Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiola
		Allium triquetrum	Ail à trois angles
	Herbacée vivace	Aster lanceolatus Willd.	Aster lancéolé
		Aster novi-belgii gr.	Aster de Virginie
		Aster squamatus (Sprengel) Hieron.	Aster écaillé
		Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus	Griffe de sorcière
		Carpobrotus edulis (L.) R. Br.	Ficoïde comestible
		Cortaderia selloana (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Herbe de la Pampa
		Cotula coronopifolia L.	Cotule pied de corbeau
		Phytolacca americana L.	Raisin d'Amérique
		Senecio inaequidens DC.	Seneçon du Cap
		Paspalum dilatatum Poir.	Millet bâtard
	Graminée vivace	Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis
		Spartina alterniflora Loisel	Spartine à feuilles alternes
		Spartina anglica C.E. Hubbard	Spartine anglaise
	Arbuste	Buddleja davidii Franchet	Buddleia du père David
		Prunus laurocerasus L.	Laurier palme
	Arbre	Rhododendron ponticum L.	Rhododendron des parcs
		Acer negundo L.	Erable negundo
		Ailanthus altissima (Miller) Swingle	Ailanthé

ANNEXE 3 – Liste des espèces allergisantes

Tableau de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*	Juglandacées	Faible/Négligeable
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméria du Japon	Taxodiacees	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

*plusieurs espèces
 ** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.