

Département de la Loire-Atlantique
Commune de Guémené-Penfao

**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

Dossier d'Approbation

Pièce n°2 : Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération
du 12 février 2014

Le Maire,

U 943 – Février 2014

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration	18/03/2009	20/09/2012	18/09/2013
Modification simplifiée n°1			12/02/2014

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ua.....	15
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ub.....	23
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ue ET SOUS- SECTEURS Uex.....	31
CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Uℓ.....	37
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	41
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU.....	43
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU.....	49
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	53
REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS A.....	55
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	63
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS N.....	65
ANNEXES	75

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.15 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune : **GUEMENÉ-PENFAO**.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

a) Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Art. R 111.2. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R 111.4. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R 111.15 (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R 111.21 (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,

- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
 - les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
 - les dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural instituant le principe de réciprocité,
 - les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
 - les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et ses décrets d'application,
 - les dispositions de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 "Urbanisme et habitat" et ses décrets d'application,
 - les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 ainsi que de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999,
 - les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
 - Les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 mars 2001,
 - Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,
- c) D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :
- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en différentes zones :

- ❖ **Les Zones Urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones U.
- ❖ **Les Zones à Urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones AU.
- ❖ **La zone Agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV.
- ❖ **Les Zones Naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V.

Le territoire est également couvert par :

- ❖ **Les emplacements réservés** qui sont repérés sur le plan par un quadrillage fin ou par un trait épais, conformément à la légende, et affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative en annexe.
- ❖ **Les espaces boisés classés** qui sont à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et qui sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.

- ❖ **Les haies, boisements végétaux répertoriés au titre de l'article L 123-1-5-70** qui sont identifiés sur le plan de zonage du règlement graphique.
- ❖ **Les chemins de randonnée** dont les itinéraires sont annexés au présent document.
- ❖ **Les zones humides identifiées** par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Article 4 : Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément au 3ème alinéa de l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme, *"Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication"*.

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier".

Article 5 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures au regard de l'article L123-1-9.

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente

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

Article 6 – Définitions

■ **Équipements publics et d'intérêt collectif**

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt collectif, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

Dans les marges de recul

Dans les marges de recul, les saillies des bâtiments sont autorisées.

■ **Hauteur maximale**

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude (en tout point de la construction) entre le sol existant avant exécution des fouilles et remblais et l'égout de toiture ou l'acrotère.

En cas de dénivellation, la hauteur prise en compte est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain.

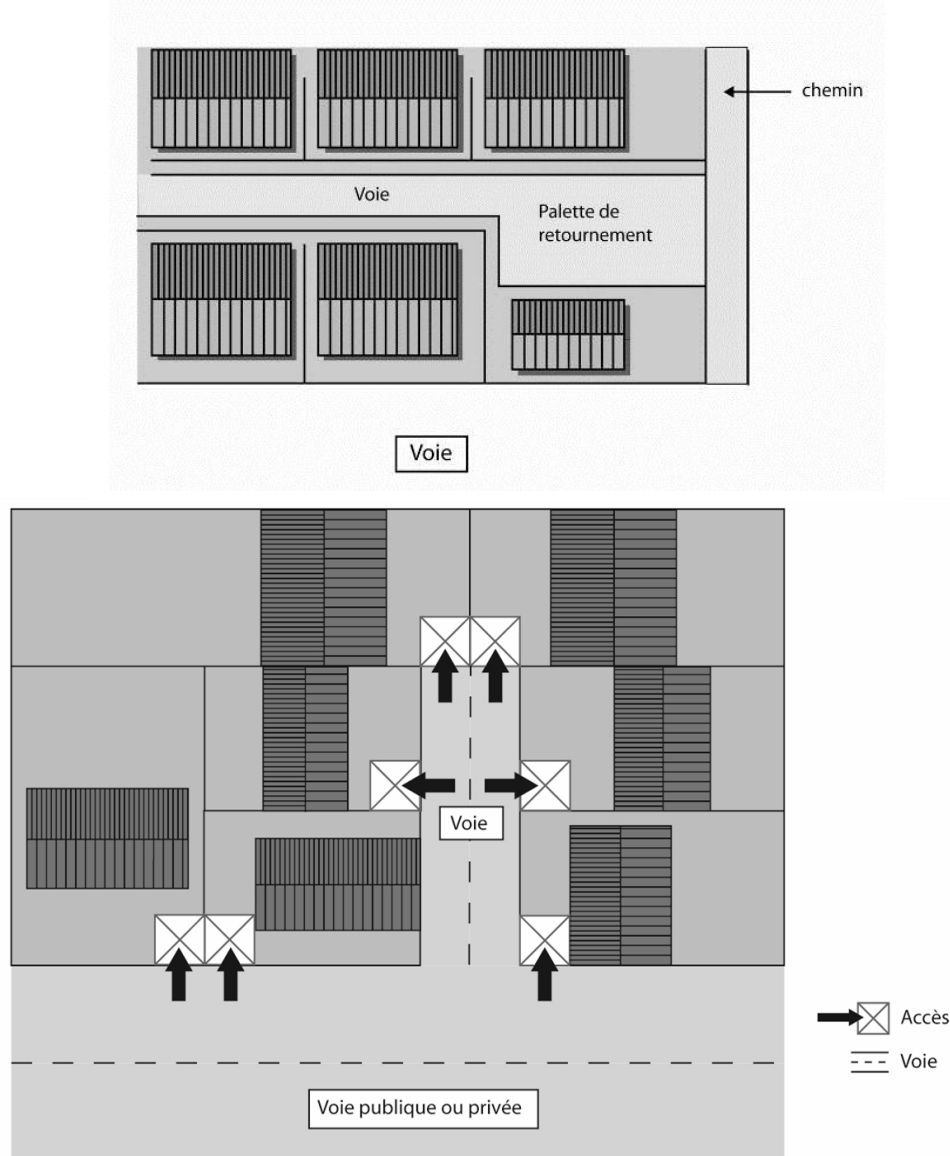
Les équipements tels que extracteurs, machinerie d'ascenseurs, main courante de sécurité, etc., ne sont pas pris en compte comme référence dans le calcul des hauteurs.

■ **Voies et emprises publiques ou privées**

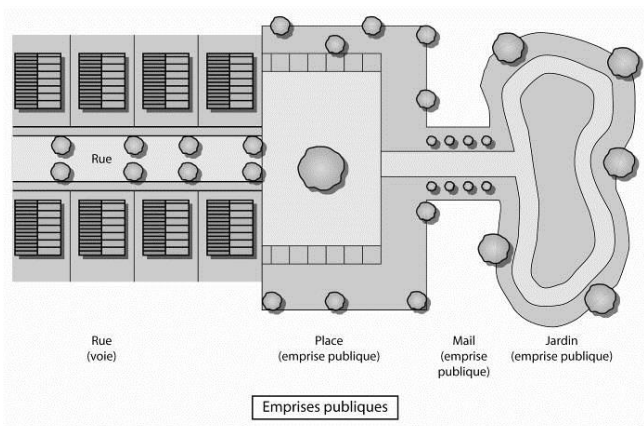
- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins vicinaux).

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

Les chemins d'exploitation n'étant pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont donc les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole.



- **Emprises publiques** : ce sont les espaces publics qui ne sont pas dédiés à la voirie : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...



■ **Emprise au sol**

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de **surface de plancher** (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

L'emprise au sol est calculée sur la totalité de l'îlot de propriété :

- Elle correspond à l'emprise au sol totale autorisable pour des constructions nouvelles dans les zones et secteurs où elles sont autorisées
- Elle correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dans les secteurs autorisant uniquement des extensions de l'existant.

Une piscine non-couverte n'est pas comptabilisée dans l'emprise au sol.

■ **Surface de Plancher**

Sous réserve des dispositions de l'article L 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

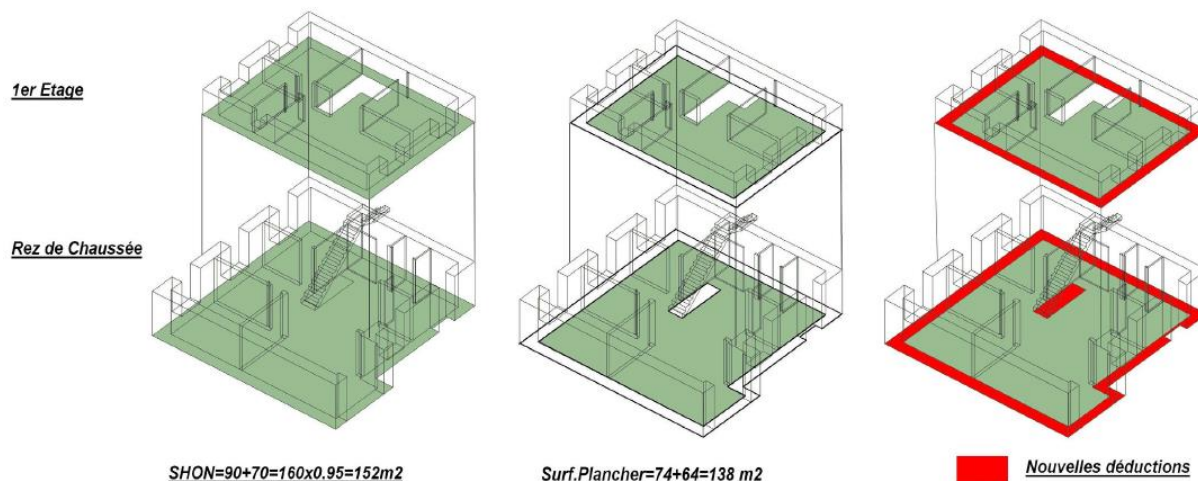
Code de l'urbanisme. Article L 112-1

Qu'est-ce que la surface de plancher ?

Votre demande d'autorisation d'urbanisme doit comprendre une seule et unique surface, «la surface de plancher», qui sert de référence pour l'évaluation des droits à construire mobilisables dans le cadre de votre projet de construction ou d'extension. Cette surface se substitue automatiquement à la surface de plancher hors oeuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) à compter du 1er mars 2012, y compris dans les documents d'urbanisme qui n'auraient pas fait l'objet d'une mise à jour.

Quelle superficie prendre en compte pour calculer la surface de plancher de votre projet ?

La surface de plancher de votre projet de construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée. Si votre projet comporte des techniques d'isolation thermique extérieures telles que les murs épais ou les doubles parois, les surfaces de construction ainsi créées ne diminuent pas vos droits à construire. Cette nouvelle surface constructible répond donc à l'exigence de performance énergétique des constructions posée par le Grenelle Environnement. Elle est aussi, pour cette raison, inférieure à la SHON.



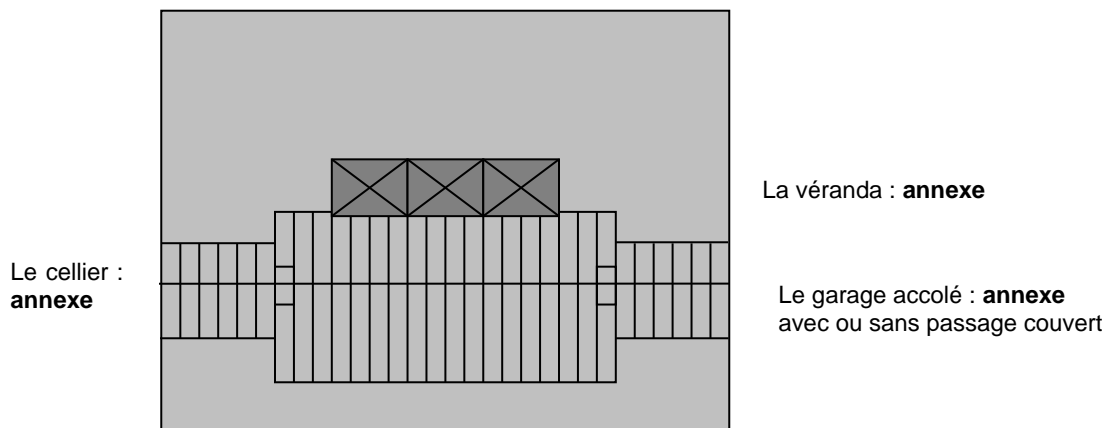
■ **Quelles surfaces déduire pour calculer la surface de plancher de votre projet ?**

A la superficie de votre future construction ainsi déterminée, doivent être éventuellement déduites les surfaces occupées par :

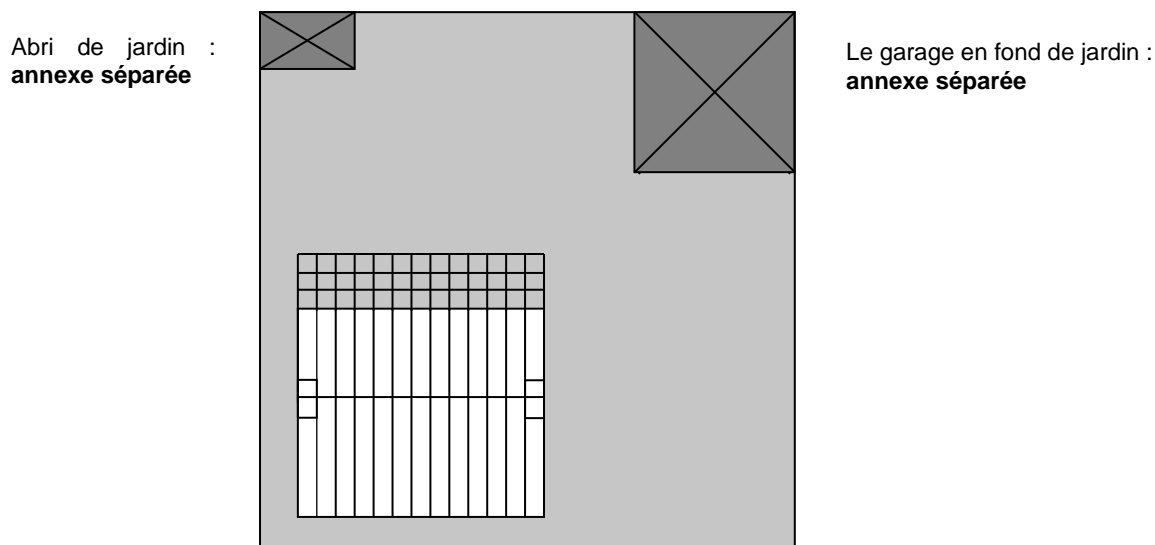
- les embrasures des portes et des fenêtres ;
- les cages d'escaliers et d'ascenseurs ;
- les aires de stationnement ;
- les caves et les celliers en habitat collectif ;
- les combles non aménageables ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectif ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

■ Annexes

- **Annexe accolée** : Construction accolée à la construction principale.



- **Annexe séparée** : Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).



Article 7 – Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de dix ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié.

Article 8 – Ouvrages techniques 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 coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de surface de plancher pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, cabines téléphoniques, postes de refoulements...) d'intérêt public ou collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

Article 9 – Principe de réciprocité

L'article L. 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : *« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

Article 10 : Vestiges archéologiques

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- *« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. »* (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Direction des Antiquités Historiques
1 rue Stanislas Baudry
44035 Nantes cedex 01

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} - 1^{er} §: « 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 ».

- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- Les articles L. 523-1 à 14 et L. 524-1 à 16 du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives à l'archéologie préventive.

Article 11 : prise en compte des boisements

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- 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'État ou propriété d'une collectivité locale.
- Les haies et boisements répertoriés au titre de l'article L 123-1-5 7° doivent être pris en compte dans le permis de construire, ils sont répertoriés sur le plan du règlement graphique du PLU.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ua

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La **zone Ua** 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 dans l'agglomération de Guémené-Penfao et les villages de Beslé sur Vilaine et Guenouvry.

Tous les secteurs identifiés par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin aval de la Vilaine et par l'Atlas des Zones Inondations des affluents de la Vilaine font l'objet d'un indice « i ».

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à la délibération du conseil municipal du 20 septembre 2012,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Une déclaration préalable en mairie est obligatoire pour toute suppression ou modification des haies répertoriées au PLU au titre de l'application de l'article L 123-1-5-7°.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles, « mobile-homes » et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes et de bateaux, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Le changement de destination des locaux commerciaux dans le périmètre indiqué en annexe 2 du présent règlement.

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

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la 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 mais d'améliorer la situation existante, et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,

- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager pour notamment en réduire les nuisances sonores.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain dans les opérations de plus de 10 logements dans le périmètre de l'opération.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de densification de la zone urbaine, le débit après l'urbanisation des parcelles ne doit pas dépasser le débit actuel. En effet les modélisations mathématiques réalisées sur les réseaux d'eaux pluviales ont montré que ces collecteurs sont en limite de débordement pour la pluie décennale (pluie de référence).

Pour les maisons individuelles, le coefficient d'imperméabilisation des parcelles après l'urbanisation ne doit pas dépasser 0.54 (50% imperméable et 50% espace vert).

Pour les immeubles, le coefficient d'imperméabilisation des parcelles après l'urbanisation ne doit pas dépasser 0.80 (80% imperméable et 20% espace vert).

La méthode de calculs de volume de rétention et de débit de fuite nécessaires pour ces parcelles est présentée ci-après.

Il existe deux types de bassins versants : bassins versants hydrauliquement saturés et bassins versants hydrauliquement non saturés. Pour chacun de ces types, il existe une méthode spécifique de calculs de dimensionnement des mesures compensatoires.

Cas d'extension ou division des parcelles urbaines situées en bassins versants hydrauliquement saturés : prévoir une rétention par parcelle. Cette rétention pourra être de type : noue stockante, la cuve de stockage/récupération et réutilisation des eaux de pluie ou le toit stockant (pour les toits plats).

Le volume et le débit de fuite de cette rétention sont calculés selon les formules présentées ci-dessous :

Calcul du Volume à stocker (pluie de retour décennale)

$$V = S \times 0.0034$$

Avec :

- V = volume à stocker (m³)
- S = Surface imperméable d'extension (m²)

Formule simple de détermination du débit de fuite nécessaire -

Calcul du débit de fuite nécessaire

$$Q_f = S \times 0.0003$$

Avec :

- Q_f = Débit de fuite nécessaire (Vs)
- S = Surface imperméable d'extension ou à construire (m²).

Exemples

- ⇒ Surface d'extension (ou construction neuve) dans un bassin versant hydrauliquement saturé 100 m² (100 m² imperméable):
- ⇒ $V = 100 \times 0.034$
- ⇒ **= 3.4 ml** (Volume à stocker)
- ⇒ $Q_f = 100 \times 0.0003$
- ⇒ **Q_f = 0.03 l/s** (débit de fuite à prévoir)

Ainsi, si une personne souhaite construire une maison de surface imperméable totale de 100 m² (y compris la terrasse et l'entrée revêtue de la maison) dans un bassin versant hydrauliquement saturé, elle devra prévoir une rétention se caractérisant par un dispositif de stockage de 3.4 m³ avec un débit de fuite de 0.03 l/s.

c) Eaux résiduaires industrielles

- Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

- Le nu des façades des constructions devra être implanté à l'alignement des voies publiques, ou en limite d'emprise des voies privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait de 2 mètres minimum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.
Toutefois, l'implantation de la construction principale dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions principales, annexes accolées ou séparées peuvent être implantées en limites séparatives.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou annexes séparées doivent être implantées à 2 mètres minimum de ces limites.

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

Sans objet.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur des constructions sera limitée :
 - à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour les constructions principales
 - à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère à Beslé sur Vilaine – Guenouvry pour les constructions principales
 - à 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour les annexes séparées implantées en limite séparative avec une hauteur maximale de 6 mètres au faîtage
- 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 à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et s'harmoniser avec le style traditionnel local. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol peuvent être refusés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.
- Les constructions en bardage métallique sont interdites sauf dérogation accordée au permis de construire par le maire.
- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures, doivent s'inspirer des tons de coloris traditionnels de la région.
- Une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes ferronneries) sera recherchée.

Toitures :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation traditionnelles doivent avoir deux versants principaux, dont la pente sera au minimum de 30° sur l'horizontale ou identique de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.
- Les toitures-terrasses seront autorisées pour les projets contemporains de qualité. Elles seront également admises pour les annexes, dépendances et éléments de liaison des constructions principales, ainsi que pour les bâtiments présentant un caractère d'intérêt collectif.
- D'autres types de toitures pourront être accordés :

- si l'architecture du bâtiment l'impose ou afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux,
- dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers, si l'intérêt architectural le justifie (verre, zinc, toiture solaire, toiture végétalisée...).

Clôtures :

- Les clôtures en façade auront une hauteur maximale de 2 mètres, elles seront constituées :
 - d'un mur enduit
 - d'un mur en pierres
 - d'un mur surmonté d'une grille
 - d'un grillage doublé éventuellement d'une haie
- Les coffrets EDF et GDF seront intégrés au mur de clôture.
- Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2 mètres.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE 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.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.
 - Soit de verser une participation financière pour non-réalisation d'aires de stationnement :
 - conformément aux articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article R332-17 et suivants du même code,
 - conformément à la délibération du conseil municipal du 26 septembre 2007 (délibération 2007-099)

ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ub

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La **zone Ub** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Tous les secteurs identifiés par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin aval de la Vilaine et par l'Atlas des Zones Inondations des affluents de la Vilaine font l'objet d'un indice « i ».

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à la délibération du conseil municipal du 20 septembre 2012,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Une déclaration préalable en mairie est obligatoire pour toute suppression ou modification des haies répertoriées au PLU au titre de l'application de l'article L 123-1-5-7°.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes et de bateaux, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles, « mobile-homes » et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- L'édification d'annexes séparées (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.
- Les parcs d'attraction ouverts au public,

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

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la 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 mais d'améliorer la situation, et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,

- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager pour notamment en réduire les nuisances sonores.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif sous réserve de bonne intégration urbaine.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et 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 des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Elles doivent comporter une chaussée de 4,5 mètres de largeur au minimum pour les voies à double sens de circulation et 3,5 mètres minimum pour les voies à simple sens de circulation.
- Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies se terminant en impasse au-delà de 50 mètres doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

- Aucune opération ne peut être desservie par :
 - Les pistes cyclables
 - Les sentiers piétons et/ou touristiques
 - Les espaces de stationnement public

- Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée

compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Électricité et téléphone

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité, téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage pour les opérations de plus de 10 logements dans l'emprise de l'opération.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit faire l'objet d'un avis préalable du Service Public d'Assainissement non collectif.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales 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.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

En cas de densification de la zone urbaine, le débit après l'urbanisation des parcelles ne doit pas dépasser le débit actuel. En effet les modélisations mathématiques réalisées sur les réseaux d'eaux pluviales ont montré que ces collecteurs sont en limite de débordement pour la pluie décennale (pluie de référence).

Pour les maisons individuelles, le coefficient d'imperméabilisation des parcelles après l'urbanisation ne doit pas dépasser 0.54 (50% imperméable et 50% espace vert).

Pour les immeubles, le coefficient d'imperméabilisation des parcelles après l'urbanisation ne doit pas dépasser 0.80 (80% imperméable et 20% espace vert).

La méthode de calculs de volume de rétention et de débit de fuite nécessaires pour ces parcelles

est présentée ci-après.

Il existe deux types de bassins versants : bassins versants hydrauliquement saturés et bassins versants hydrauliquement non saturés. Pour chacun de ces types, il existe une méthode spécifique de calculs de dimensionnement des mesures compensatoires.

Cas d'extension ou division des parcelles urbaines situées en bassins versants hydrauliquement saturés : prévoir une rétention par parcelle. Cette rétention pourra être de type : noue stockante, la cuve de stockage/récupération et réutilisation des eaux de pluie ou le toit stockant (pour les toits plats).

Le volume et le débit de fuite de cette rétention sont calculés selon les formules présentées ci-dessous :

Calcul du Volume à stocker (pluie de retour décennale)

$$V = S \times 0.0034$$

Avec :

- V = volume à stocker (m³)
- S = Surface imperméable d'extension (m²)

Formule simple de détermination du débit de fuite nécessaire -

Calcul du débit de fuite nécessaire

$$Q_f = S \times 0.0003$$

Avec :

- Q_f = Débit de fuite nécessaire (Vs)
- S = Surface imperméable d'extension ou à construire (m²).

Exemples

- ⇒ Surface d'extension (ou construction neuve) dans un bassin versant hydrauliquement saturé 100 m² (100 m² imperméable):
- ⇒ V = 100 x 0.034
- ⇒ **= 3.4 m³** (Volume à stocker)

- ⇒ Q_f = 100 x 0.0003
- ⇒ **Q_f = 0.03 l/s** (débit de fuite à prévoir)

Ainsi, si une personne souhaite construire une maison de surface imperméable totale de 100 m² (y compris la terrasse et l'entrée revêtue de la maison) dans un bassin versant hydrauliquement saturé, elle devra prévoir une rétention se caractérisant par un dispositif de stockage de 3.4 m³ avec un débit de fuite de 0.03 l/s.

c) Eaux résiduaires industrielles

- Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- En l'absence de réseau public d'assainissement, la construction doit être implantée en fonction de la topographie du terrain de manière à ce qu'une superficie minimum puisse être réservée pour la réalisation d'un système d'assainissement autonome.

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

- Le nu des façades des constructions devra être implanté à l'alignement des voies publiques, ou en limite d'emprise des voies privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait de 2 mètres minimum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.
- L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes à l'implantation du bâti existant ou en retrait sans réduire la marge de recul existante.
- Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).
- Hors agglomération, toute construction devra respecter un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD775, avec accès directs interdits.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions principales, annexes ou annexes séparées peuvent être implantées en limites séparatives.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou annexes séparées doivent être implantées à 2 mètres minimum de ces limites.

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

Sans objet

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Les garages et abris de jardins non attenants à la construction principale, des constructions à usage d'habitation ne pourront excéder 50 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- Elle est fixée comme à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour les constructions principales à Guémené-Penfao et à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère à Beslé sur Vilaine et Guénouvry.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

- Un seul niveau habitable est admis en comble au-dessus de la hauteur maximale fixée à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

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

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures, doivent s'inspirer des tons de coloris traditionnels de la région.
- Une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes ferronneries) sera recherchée.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur

Toitures :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation traditionnelles doivent avoir deux versants principaux, dont la pente sera au minimum de 30° sur l'horizontale ou identique de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.
- Les toitures-terrasses seront autorisées pour les projets contemporains de qualité. Elles seront également admises pour les annexes, annexes séparées et éléments de liaison des constructions principales, ainsi que pour les constructions d'équipements publics et d'intérêt collectif.
- D'autres types de toitures pourront être accordés :
 - si l'architecture du bâtiment l'impose ou afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux,
 - dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers, si l'intérêt architectural le justifie (verre, zinc, toiture solaire, toiture végétalisée...).

Clôtures :

- Les clôtures à l'alignement doivent être constituées par :
 - Un mur bahut de 0.60 à 1m de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses en bois, en plastique, le tout n'excédant pas 1.50m de hauteur.
- Les coffrets EDF et GDF seront intégrés au mur bahut.
- Les clôtures en limite séparative ne doivent pas dépasser une hauteur de 2.00m.
- Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive constituée d'essences locales, sans dépasser au total les hauteurs indiquées ci-dessus.

- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE 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.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.
 - Soit de verser une participation financière pour non-réalisation d'aires de stationnement :
 - conformément aux articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article R332-17 et suivants du même code,
 - conformément à la délibération du conseil municipal du 26 septembre 2007 (délibération 2007-099)

ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

- Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, hors voirie (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10% du terrain intéressé par l'opération.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ue ET SOUS- SECTEURS Uex

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le **secteur Ue** est destiné aux zones d'activités économiques réservées aux constructions à usage de services, de bureau, d'artisanat, de commerce, d'industrie légère et d'activités incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend un secteur Uec affecté aux activités commerciales.

Le **sous-secteur Uex** accueille les activités de carrières et de dépôts de matériaux inertes autorisés par arrêté préfectoral.

Tous les secteurs identifiés par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin aval de la Vilaine et par l'Atlas des Zones Inondations des affluents de la Vilaine font l'objet d'un indice « i ».

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à la délibération du conseil municipal du 20 septembre 2012,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U.(sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).
- Une déclaration préalable en mairie est obligatoire pour toute suppression ou modification des haies répertoriées au PLU au titre de l'application de l'article L 123-1-5-70.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'habitation,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles, « mobile-homes » et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines **sauf en sous-secteur Uex**,
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

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

Sont autorisées :

- les constructions et installations compatibles avec l'affectation du secteur sauf interdiction article Ue 1,
- les logements de fonction d'une surface maximum de 50 m² pour une utilité de gardiennage ou de surveillance du site à la condition d'être intégré au bâtiment d'activités.

Sont autorisées en **sous-secteurs Uex**, toutes les constructions et installations liées aux activités de carrières et de dépôts de matériaux inertes autorisées.

ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 6,00 m de largeur et une plate-forme de retournement d'au moins 20 m de largeur au-delà de 50 mètres.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sont interdits sur les RD 15 et RD 775.
- Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

II. Électricité - téléphone

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage dans le périmètre de l'opération.

III. Assainissement

a) *Eaux usées*

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

b) *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales 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.

c) *Eaux résiduaires industrielles*

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire.

A titre dérogatoire, la collectivité pourra imposer un traitement des eaux industrielles présentant des caractéristiques préjudiciables au traitement collectif des eaux usées.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

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

- Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
 - RD775 : 35 m pour les constructions artisanales ou industrielles et 20m pour les équipements liés à l'exploitation et à la gestion de la route avec accès directs interdits
 - RD15 : 25 m pour les constructions artisanales ou industrielles et 15m pour les équipements liés à l'exploitation et à la gestion de la route avec accès limités et groupés
 - RD 3 : 25 m pour les constructions artisanales ou industrielles avec accès limités et groupés
 - Autres voies : 10 m
- Dans ces marges de recul pourront être autorisés l'aménagement et la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes sous condition de ne pas réduire la marge de recul.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 6,00 m.

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

- Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet.

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

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

Clôtures

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2.00m, pouvant être doublée de haies végétales constituées d'essences locales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.
- Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.
- La hauteur des clôtures pourra être supérieure à 2 mètres pour des motifs de sécurité imposés aux activités.

- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur

ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE 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. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.
 - Soit de verser une participation financière pour non-réalisation d'aires de stationnement :
 - conformément aux articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article R332-17 et suivants du même code,
 - conformément à la délibération du conseil municipal du 26 septembre 2007 (délibération 2007-099).

ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS U_ℓ

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- La **zone U_ℓ** est destinée à accueillir les activités sportives, de loisirs et touristiques, les équipements publics et d'intérêt collectif.
- Elle comporte **un sous-secteur U_ℓi**, correspondant aux parties de la zone U_ℓ se trouvant en zone inondable.

Tous les secteurs identifiés par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin aval de la Vilaine et par l'Atlas des Zones Inondations des affluents de la Vilaine font l'objet d'un indice « i ».

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).
- Les modifications et suppressions de haies remarquables mentionnées au plan au titre de l'article L123.1.5.7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

ARTICLE U_ℓ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques du bassin aval de la Vilaine approuvé le 3 juillet 2002.

- Les constructions qui ne sont pas directement nécessaires aux activités sportives, de loisirs ou touristiques, aux équipements publics et d'intérêt collectif existants ou programmés dans la zone.

En secteur U_ℓ i :

- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des zones inondables, notamment :
 - Créations de plans d'eau,
 - Boisements et introductions de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,
 sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article U_ℓ 2.

ARTICLE U/ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques du bassin aval de la Vilaine approuvé le 3 juillet 2002.

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- La déchetterie sous condition

En secteur U/ i :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

ARTICLE U/ 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et 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 des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
 - Les pistes cyclables
 - Les sentiers piétons et/ou touristiques
- Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE U/ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE U/ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

– Sans objet

ARTICLE U/ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

– Le nu des façades des constructions doit être implanté à l'alignement ou à 2 mètres minimum.

ARTICLE U/ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions principales, annexes ou annexes séparées peuvent être implantées en limites séparatives.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou annexes séparées doivent être implantées à 2 mètres minimum.

ARTICLE U/ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE U/ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

– Sans objet.

ARTICLE U/ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

– Sans objet

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et s'harmoniser avec le style traditionnel local. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si

les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur

ARTICLE U/ 12 - REALISATION D'AIRES DE 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.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.
 - soit de verser une participation financière pour non-réalisation d'aires de stationnement :
 - conformément aux articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article R332-17 et suivants du même code,
 - conformément à la délibération du conseil municipal du 26 septembre 2007 (délibération 2007-099)

ARTICLE U/ 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

ARTICLE U/ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La **zone 1AU** correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles font l'objet de proposition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation annexées en pièce n° 4 du PLU.

- Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.
- Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur 1AU sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) ainsi que dans les orientations du « projet d'aménagement et de développement durable ».

Tous les secteurs identifiés par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin aval de la Vilaine et par l'Atlas des Zones Inondations des affluents de la Vilaine font l'objet d'un indice « i ».

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à la délibération du conseil municipal du 20 septembre 2012,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- Les modifications et suppressions de haies remarquables mentionnées au plan au titre de l'article L123.1.5.7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels au document graphique du présent PLU

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous secteurs :

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles, « mobile-homes » et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes isolées quelque en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- La construction d'annexes séparées (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- L'aménagement, la reconstruction après sinistre sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné, et dans la limite de l'existant. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.
- L'extension ou la transformation d'installations classées ou 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 mais d'améliorer la situation, et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une succession d'opérations et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n° 4 du présent PLU.

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour au-delà de 50 mètres.
- 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 circulation de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur pour les voies circulées à sens unique et 4,50 mètres pour les voies circulées à double sens.
- Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le long des voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ainsi qu'aux documents graphiques du présent PLU.

- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
 - les pistes cyclables
 - les sentiers piétons
 - les sentiers touristiques
 - les espaces de stationnement public
- Hors agglomération, toute création d'accès individuel est interdite sur la RD775

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Électricité, téléphone

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité, téléphone et télé-distribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain dans le périmètre de l'opération.

III. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit faire l'objet d'un avis préalable du Service Public d'Assainissement non collectif.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge de maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales 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.

Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées :
 - soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) ou à 2 mètres minimum.
 - soit conformément aux dispositions figurant, pour chacun des secteurs concernés, dans les Orientations d'Aménagement.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect sans réduire la marge de recul existante.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives ou conformément aux dispositions figurant, pour chacun des secteurs concernés, dans les Orientations d'Aménagement.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou annexes séparées doivent être implantées à 2 mètres minimum.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

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

Sans objet.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- Elle est limitée à 6m à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les constructions principales. Elle est limitée à 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour les annexes séparées implantées en limite séparatives et à une hauteur maximale de 6 mètres.

- Un seul niveau habitable est admis en comble au-dessus de la hauteur maximale fixée à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et s'harmoniser avec le style traditionnel local. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures, doivent s'inspirer des tons de coloris traditionnels de la région.
- Une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes ferronneries) sera recherchée.

Toitures :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation traditionnelles doivent avoir deux versants principaux, dont la pente sera au minimum de 30° sur l'horizontale ou identique de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.
- Les toitures-terrasses seront autorisées pour les projets contemporains de qualité. Elles seront également admises pour les annexes, dépendances et éléments de liaison des constructions principales, ainsi que pour les bâtiments présentant un caractère d'intérêt collectif.
- Les toitures des annexes séparées seront réalisées en toiture terrasse ou à deux pentes symétriques.
- D'autres types de toitures pourront être accordés :
 - si l'architecture du bâtiment l'impose ou afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux,
 - dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers, si l'intérêt architectural le justifie (verre, zinc, toiture solaire, toiture végétalisée...).

Clôtures :

- Les clôtures tant à l'alignement qu'en façade principale, doivent être constituées par :
 - Un mur bahut de 0.60 à 1m de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton, en plastique, le tout n'excédant pas 1.50m de hauteur.
- Les coffrets EDF et GDF seront intégrés au mur de clôture.
- Les clôtures en limite séparative ne doivent pas dépasser une hauteur de 2.00m.

- Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive constituée d'essences locales, sans dépasser au total les hauteurs indiquées ci-dessus.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE 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.
 - L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotés, (hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...)) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération et, de préférence, en harmonie avec les dispositions figurant, pour chacun des secteurs concernés, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles édictées au présent chapitre et des Orientations d'Aménagement et de Programmation proposée en pièce n°4 du présent PLU.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme mais dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.
- La **zone 2AU** correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune fermés à l'urbanisation destiné à recevoir à long terme les constructions à usage d'habitat et les activités compatibles avec l'habitat.
- Elle comprend **un sous-secteur 2AUe** correspondant à des secteurs naturels destinés à l'accueil à long terme de zones d'activités économiques réservées aux constructions à usage de services, de bureau, d'artisanat, de commerce et d'industrie légère.
- Elle comprend **un sous-secteur 2AUf** correspondant à des secteurs naturels destinés à l'accueil à long terme d'équipements liés aux transports ferroviaires.

Tous les secteurs identifiés par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin aval de la Vilaine et par l'Atlas des Zones Inondations des affluents de la Vilaine font l'objet d'un indice « i ».

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

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

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du Titre Ier du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 2 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant).

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives ou conformément aux dispositions figurant, pour chacun des secteurs concernés, dans les Orientations d'Aménagement.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou annexes séparées doivent être implantées à 2 mètres minimum.
- Toutefois, l'implantation de la construction, en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes, peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 –HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 –ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur

ARTICLE 2AU 12 –REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 –REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS A

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre le caractère agricole de la zone, sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins.

Sont également admises dans cette zone les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à la condition qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

La zone « A » comprend les secteurs :

- **A** délimitant les parties du territoire affectées strictement aux activités agricoles,
- **An** délimitant les secteurs à vocation agricole dans lequel les constructions sont interdites en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
- **Ah correspondant aux secteurs urbanisés identifiés en zone agricole, le secteur comprend le sous secteur Ah1 où sont autorisées les constructions neuves en dents creuses.**

Tous les secteurs identifiés par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin aval de la Vilaine et par l'Atlas des Zones Inondations des affluents de la Vilaine font l'objet d'un indice « i ».

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à la délibération du conseil municipal du 20 septembre 2012,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- Les modifications et suppressions de haies remarquables mentionnées au plan au titre de l'article L123.1.5 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Une déclaration préalable en mairie est obligatoire pour toute suppression ou modification des haies répertoriées au PLU au titre de l'application de l'article L 123-1-5-7°.

Pour les terrains concernés par les zones humides identifiées par une trame sur la plan de zonage, toute construction, tous affouillements et exhaussements sont interdits sauf ceux qui :

- Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
- Sont liés à la sécurité des personnes ;
- Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement ; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques du bassin aval de la Vilaine approuvé le 3 juillet 2002.

A l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A2 :

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol et notamment celles liées à une activité industrielle, à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce ou à l'artisanat.
- toute construction ou installation liée aux déchets industriels, à leur traitement, à leur stockage ou à leur enfouissement.
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Toute reconstruction, sauf après sinistre, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.
- L'ouverture et l'extension de carrières ou de mines

En secteurs An

- les installations ainsi que l'édification de constructions destinées à des activités d'élevage relevant d'une réglementation spécifique (installations classées, règlement sanitaire départemental),

En secteur Ah

- toutes constructions et installations non autorisées en article A 2.

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

Sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques du bassin aval de la Vilaine approuvé le 3 juillet 2002.

Dans tous les secteurs :

- Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie ou nécessaire à l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

De plus dans le secteur A uniquement :

- Les maisons d'habitation sont autorisées en zone A à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole et sous réserve d'être situé à une distance maximale de 50 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation.
- Les activités de diversification (vente, activité éducative, gîtes ruraux, chambres d'hôte, camping à la ferme ...) réalisées dans le prolongement de l'activité agricole (l'activité de

production agricole restant la principale) à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation et que l'assainissement soit réalisable. Les activités d'hébergement touristique sont autorisées dans les bâtiments existants ou par changement de destination de bâtiment en pierre. Un agrandissement sera autorisé dans la limite d'une seule extension de 30%. à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation.

- Les installations agricoles génératrices de nuisances dont les fosses à air libre et les constructions abritant des animaux sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future destiné à l'habitat. Des extensions de bâtiments existants à l'intérieur de ce périmètre pourront être autorisées dans le cadre de mise aux normes.
- L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, éoliennes, ...) sont autorisés sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.
- Dans toute situation, la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre.
- Les activités équestres relevant de l'article L. 311-1 et L 311-2 du Code Rural sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur. (matérialiser sur plan la bande concernée).
- Toutes constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et activités liées.

En secteurs Ah, sous réserve de ne pas créer de gêne aux exploitations agricoles :

- La rénovation des bâtiments d'habitation existants
- Le changement de destination des bâtiments en pierre sauf si ceux-ci sont situés dans les périmètres de protection des bâtiments agricoles lorsque le changement de destination aura pour objet la création d'un nouveau logement ;
- L'extension des bâtiments en pierre dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ou 50 m² de surface de plancher maximum ;
- Les annexes séparées dans la limite d'une emprise maximale de 50 m² et à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale.

En sous secteur Ah1 sont par ailleurs autorisées :

- Les constructions neuves en dent creuse, sous réserve :
 - de disposer d'une façade en limite d'une voie ouverte à la circulation publique
 - d'être implantée dans une bande de construction principale de 50 mètres maximum de la limite de la voie ouverte à la circulation publique

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Hors agglomération toute création d'accès individuel est interdit sur la BD775

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II. Electricité - téléphone

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

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.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être proposé pour accord au Service Public d'Assainissement collectif.

Dans les secteurs destinés à être desservis par un réseau d'assainissement sur site, toute construction ou installation aura l'obligation de s'y raccorder.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées de la manière suivante :
 - RD775 : 35 m avec accès directs interdits
 - RD3, 15, 42, 46, 124, 125, 129, 130 : 25 m avec accès limités et groupés
 - Autres voies : 5 m
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés, sous condition de ne pas réduire la marge de recul :
 - l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes sous condition de ne pas réduire la marge de recul.
 - Les constructions agricoles réalisées dans le cadre d'une mise aux normes de l'exploitation agricole sous condition de ne pas réduire la marge de recul.

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

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

En secteur Ah :

- Le nu des façades des constructions, annexes et dépendances doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
 - RD775 : 35 m pour les habitations et 20 m pour les équipements liés à l'exploitation et à la gestion de la route, avec accès directs interdits
 - RD3, 15, 42, 46, 124, 125, 129, 130 : 25 m pour les habitations et 15 m pour les équipements liés à l'exploitation et à la gestion de la route, avec accès limités et groupés
 - Autres voies : 5 m
- Dans ces marges de recul pourront être autorisés l'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions existantes

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions principales, annexes accolées ou séparées peuvent être implantées en limites séparatives.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou annexes séparées doivent être implantées à 3 mètres minimum de ces limites.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale est fixée comme suit :
 - 4 m à l'égout de toiture pour les constructions d'habitation autorisées,
- 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 à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Un seul niveau habitable est admis en comble au-dessus de la hauteur maximale fixée à l'égout de toiture.

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

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

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et en ce qui concerne les logements de fonction, respecter les caractéristiques de volume et de style du patrimoine traditionnel local. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures, doivent s'inspirer des tons de coloris traditionnels de la région.
- Une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes ferronneries) sera recherchée.

Pour le bâti pierre :

- La réhabilitation, le changement d'affectation, l'aménagement de constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :
 - Les murs seront enduits ou en pierre apparente suivant la typologie d'origine des enduits du bâti existant. Cette typologie doit être décrite dans la notice du permis de construire,
 - La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue, la nature des encadrements des linteaux et allèges devra être précisée dans la demande de permis de construire,
 - Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager pour les volumes de liaison entre deux bâtiments (maximum 50 m²) pour des extensions en partie arrière,
 - Les fenêtres de toiture ne sont autorisées que dans la mesure où elles ne sont pas visibles de l'espace public, elles pourront être autorisées à titre exceptionnel en visibilité de l'espace public en cas d'impossibilité patente d'éclairage de pièce de vie par une autre source de lumière,
 - Les modifications volumétriques (rehausse du bâti, transformation de volume) seront autorisées en fonction du bâti environnant, de la préservation d'une volumétrie générale cohérente et sous réserve que la rehausse du bâti soit réalisée en pierres maçonnées à l'identique de l'existant ou en bois,
 - Les toitures devront être réalisées dans les matériaux identiques à l'origine du bâti ou dans des matériaux différents en cas d'extension ou de volume de liaison en matériaux contemporains,
 - Les escaliers en pierre existants devront être conservés sauf dans le cas de projets d'extension exigeant la disparition de l'escalier sans autre solution d'alternative possible,
 - Les extensions des bâtiments en pierre ayant conservé leur aspect d'origine seront réalisées soit en moellons d'aspect identique au bâti existant, soit en bardage bois. Cette règle étant imposée pour les façades visibles de l'espace public.

Clôtures :

- les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser une hauteur de 2.00m sauf si elles sont constituées de haies bocagères.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Des plantations d'essences locales variées seront imposées en accompagnement :
 - des installations et bâtiments agricoles,
 - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES**

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS N

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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.

- Elle comprend un **sous-secteur NI** destiné à accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air (tels que l'hippodrome et des aires de loisirs et de détente) dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.
- Elle comprend également un **sous-secteur Nh** correspondant aux hameaux situés en zones naturelle

Tous les secteurs identifiés par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin aval de la Vilaine et par l'Atlas des Zones Inondations des affluents de la Vilaine font l'objet d'un indice « i ».

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à la délibération du conseil municipal du 20 septembre 2012,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages de haies remarquables mentionnées au plan au titre de l'article L123.1.5.7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Une déclaration préalable en mairie est obligatoire pour toute suppression ou modification des haies répertoriées au PLU au titre de l'application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Pour les terrains concernés par les zones humides identifiées par une trame sur la plan de zonage, toute construction, tous affouillements et exhaussements sont interdits sauf ceux qui :

- Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
- Sont liés à la sécurité des personnes ;
- Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement ; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques du bassin aval de la Vilaine approuvé le 3 juillet 2002.

En tous secteurs :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article N 2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N 2.
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

En secteurs N et Nh:

- 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,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

En secteur N/ :

- La construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé,
- L'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.

En secteur Nh :

- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports Code de l'Urbanisme motorisés) et les dépôts de véhicules visés aux paragraphes a et b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2,
- L'implantation de résidences mobiles, « mobile-homes » et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

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

Sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques du bassin aval de la Vilaine approuvé le 3 juillet 2002.

En secteur N :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- **Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :**
- sans changement de destination, sauf dans les cas visés ci-après, la réfection, l'aménagement de bâtiments non en ruine, dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration première du PLU, sans élévation et sous réserve que cette rénovation se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
- la reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.

En secteur N/ :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, l'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme) à l'exclusion des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien...)
- l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives et/ou de plein air,
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, et pour une même destination.
- l'édification ou l'aménagement de constructions ou installations liées à l'exploitation d'un complexe équestre (manège, boxes, sellerie...), ainsi que, en complément, les constructions permettant d'assurer l'accueil du public (restauration – hébergement) et un logement de gardiennage nécessaire au fonctionnement de l'activité.
- 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, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages

techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

En secteur Ni et Nhi :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,
 lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En secteurs Nh, sous réserve de ne pas créer de gêne aux exploitations agricoles :

- Le changement de destination des bâtiments en pierre sauf si ceux-ci sont situés dans les périmètres de protection des bâtiments agricoles lorsque le changement de destination aura pour objet la création d'un nouveau logement ;
- L'extension des bâtiments en pierre dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ou 50 m² de surface de plancher maximum.
- Les annexes séparées dans la limite d'une emprise maximale de 50 m² et à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- La réalisation d'abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole (boxes à chevaux...), sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments légers démontables sans fondations ni soubassements, à raison d'un seul bâtiment par unité foncière, implanté en bordure de parcelle, à 100 m minimum de tout secteur U ou AU, et avec une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m².
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
 - Les gîtes ruraux et chambre d'hôtes.
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour un usage de logement, commerces ou services, si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines, à l'exception des cas visés à l'article Nh 1.

En sous-secteur Nh1 sont par ailleurs autorisées :

- Les constructions neuves en dent creuse, sous réserve :
 - de disposer d'une façade en limite d'une voie ouverte à la circulation publique
 - d'être implantée dans une bande de construction principale de 50 mètres maximum de la limite de la voie ouverte à la circulation publique

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone à l'exception de la desserte de terrain de la même unité foncière se situant en zone N.
- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

- Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

De plus en secteur Nh :

- Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
 - Les pistes cyclables
 - Les chemins piétonniers
 - Les parcs de stationnement public

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau**

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

II. Electricité, téléphone

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone. Toute installation doit faire l'objet d'un accord du Service Public d'Assainissement non collectif.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En secteur Nh uniquement :

- En l'absence de réseau public d'assainissement, la construction doit être implantée en fonction de la topographie du terrain de manière à ce qu'une superficie minimum puisse être réservée pour la réalisation d'un système d'assainissement autonome.

Autre secteur : sans objet

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

En zones N et N~~2~~ :

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées de la manière suivante :
 - RD775 : 35 m avec accès directs interdits
 - RD3, 15, 42, 46, 124, 125, 129, 130 : 25m avec accès limités et groupés
 - Autres voies : 5 m
- Dans ces marges de recul pourront être autorisés l'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions existantes.

En secteur Nh :

- Le nu des façades des constructions, annexes et dépendances doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
 - RD775 : 35 m pour les habitations et 20 m pour les équipements liés à l'exploitation et à la gestion de la route, avec accès directs interdits
 - RD3, 15, 42, 46, 124, 125, 129, 130 : 25 m pour les habitations et 15 m pour les équipements liés à l'exploitation et à la gestion de la route, avec accès limités et groupés
 - Autres voies : 5 m
- Dans ces marges de recul pourront être autorisés l'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions existantes.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**En zones N et N~~z~~ :**

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

En secteur Nh :

- Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes séparées doivent être implantées à 3 mètres minimum.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**En zones N et N~~z~~ :**

Sans objet.

En secteur Nh :

- Tout projet devra être conforme aux conditions de l'article Nh2.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**En zones N et N~~z~~ :**

Sans objet.

En secteur Nh :

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- Elle ne peut excéder 4 mètres à l'égout de toiture.
- 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 à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Un seul niveau habitable est admis en comble au-dessus de la hauteur maximale fixée à l'égout de toiture.

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

En zones N et N~~z~~ :

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

Pour le bâti pierre :

- La réhabilitation, le changement d'affectation, l'aménagement de constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :
 - Les murs seront enduits ou en pierre apparente suivant la typologie d'origine des enduits du bâti existant. Cette typologie doit être décrite dans la notice du permis de construire,
 - La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue, la nature des encadrements des linteaux et allèges devra être précisée dans la demande de permis de construire,
 - Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager pour les volumes de liaison entre deux bâtiments (maximum 50 m²) pour des extensions en partie arrière,
 - Les menuiseries extérieures visibles de la voie publique seront en bois,
 - Les fenêtres de toiture ne sont autorisées que dans la mesure où elles ne sont pas visibles de l'espace public, elles pourront être autorisées à titre exceptionnel en visibilité de l'espace public en cas d'impossibilité patente d'éclairage de pièce de vie par une autre source de lumière,
 - Les modifications volumétriques (rehausse du bâti, transformation de volume) seront autorisées en fonction du bâti environnant, de la préservation d'une volumétrie générale cohérente et sous réserve que la rehausse du bâti soit réalisée en pierres maçonnées à l'identique de l'existant ou en bois,
 - Les toitures devront être réalisées dans les matériaux identiques à l'origine du bâti ou dans des matériaux différents en cas d'extension ou de volume de liaison en matériaux contemporains,
 - Les escaliers en pierre existants devront être conservés sauf dans le cas de projets d'extension exigeant la disparition de l'escalier sans autre solution d'alternative possible,
 - Les extensions des bâtiments en pierre ayant conservés leur aspect d'origine seront réalisées soit en moellons d'aspect identique au bâti existant, soit en bardage bois. Cette règle étant imposée pour les façades visibles de l'espace public.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur

En secteur Nh :

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et respecter les caractéristiques de volume et de style du patrimoine traditionnel local. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures, doivent s'inspirer des tons de coloris traditionnels de la région.
- Une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes ferronneries) sera recherchée.

Toitures :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation traditionnelles doivent avoir deux versants principaux, dont la pente sera au minimum de 30° sur l'horizontale ou identique de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.
- Les toitures-terrasses seront autorisées pour les projets contemporains de qualité. Elles seront également admises pour les annexes, dépendances et éléments de liaison des constructions principales, ainsi que pour les bâtiments présentant un caractère d'intérêt collectif.
- D'autres types de toitures pourront être accordés :
 - si l'architecture du bâtiment l'impose ou afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux,
 - dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers, si l'intérêt architectural le justifie (verre, zinc, toiture solaire, toiture végétalisée...).

Clôtures :

- Les clôtures tant à l'alignement que sur la marge de recul observée à l'article N 6, doivent être constituées par :
 - Un mur bahut de 0.60 à 1m de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton, en plastique, le tout n'excédant pas 1.50m de hauteur.
 - Une grille, un grillage, des lisses en bois, en béton, en plastique, de 1.50m de hauteur maximum.
- Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser une hauteur de 2.00m.
- Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive constituée d'essences locales, sans dépasser au total les hauteurs indiquées ci-dessus.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ANNEXES

ANNEXE n° 1

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> • Appartement en immeuble collectif : <ul style="list-style-type: none"> - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus • Groupe d'habitations • Maison individuelle hors lotissement • Lotissement à usage d'habitation • Foyer de personnes âgées 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement) - 1,5 places par logement) + 1 place banalisée pour - 2 places par logement) 4 logements - 2,5 places par logement) - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements - 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements - 1 place pour 5 logements
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces de <ul style="list-style-type: none"> - moins de 150 m² - de 150 à 500 m² - de 500 m² à 1000 m² - 1000 à 2000 m² de la surface de vente + de 2000 m² de surface de vente • Bureau - services • Hôtel-restaurant 	<ul style="list-style-type: none"> - 30 % de la surface de plancher - 30 % de la surface de plancher - - - 1 place par 30 m² de surface de vente - 1 place par 15 m² de surface de vente - 10 places pour 100 m² de surface de vente - 8 places pour 100 m² de surface de vente - 60 % de la surface de plancher - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. - 1 place par chambre

***non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.**

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 page suivante).

Note : pour les logements locatifs, sociaux une seule place de stationnement par logement est exigible

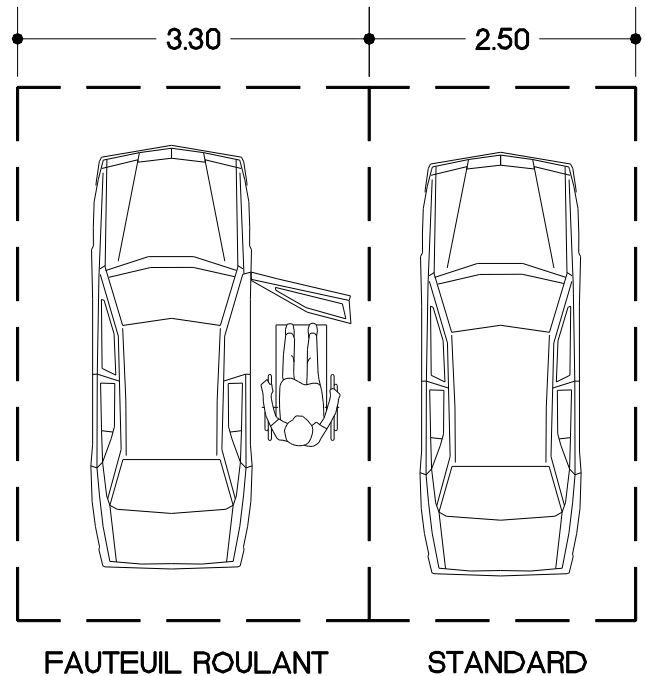
LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES**Réservées aux personnes à mobilité réduite****INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES
AU PUBLIC**

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

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**

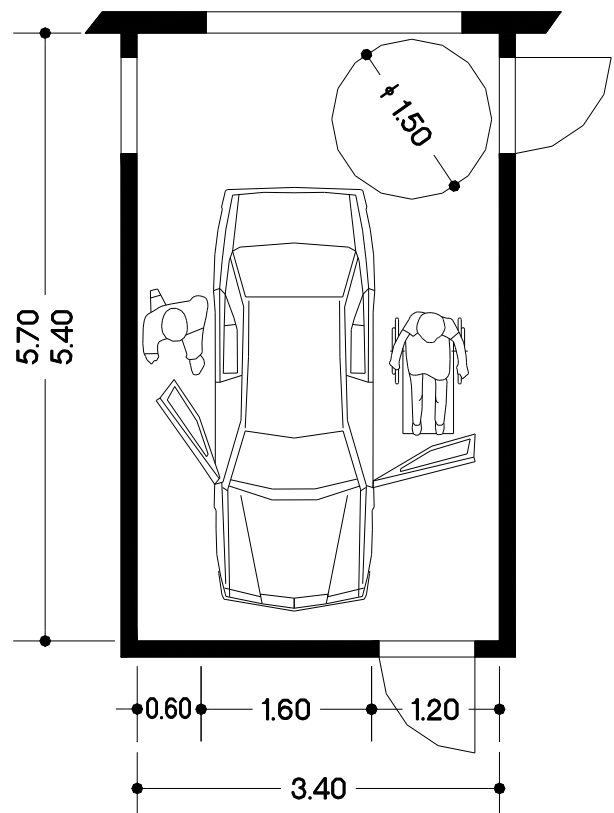
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

**BATIMENTS 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 coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



ANNEXE n° 2

Périmètre d'interdiction de changement de destination des locaux commerciaux en zone Ua

