

➔ COMMUNE DE GLENAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

4



Règlement

➔ Dossier d'approbation

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Elaboration	15 juillet 2009	25 janvier 2012	24 octobre 2012
Modification n°1			13 avril 2017

Sommaire

CHAPITRE 1	3
1 - ZONE UA.....	3
ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	3
ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	3
2.1 Sont admis sous réserve	3
2.2 Sont admis.....	3
ARTICLE 3 VOIRIE ET ACCES.....	4
3.1 Voirie.....	4
3.2 Accès	4
ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	4
4.1 Alimentation en eau	4
4.2 Electricité et téléphone.....	4
4.3 Assainissement.....	4
4.3.1 Eaux usées	4
4.3.2 Eaux pluviales	5
ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	5
ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	5
ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	5
ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	5
ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	6
ARTICLE 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	6
ARTICLE 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	7
ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	7
ARTICLE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES....	7
ARTICLE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	7

1 - ZONE UA

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.

Cette zone est partiellement incluse dans le PPRI de la Vilaine Aval, les règles les plus restrictives s'appliqueront sur la zone.

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'implantation d'installations classées et 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,

Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

La création ou l'extension de dépôts de plus de 10 véhicules et de garages collectifs de caravanes

Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures

Les dépôts de matériel et matériaux hors d'usage

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Sont admis sous réserve

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 et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,

2.2 Sont admis

Les constructions à usage d'habitation et les opérations d'ensemble à usage d'habitation

Les constructions à usage hôtelier, d'équipements collectifs, de bureaux, de commerces et de services avec intégration à l'environnement architectural,

Les dépendances

ARTICLE 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 Voirie

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

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

3.2 Accès

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

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

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 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.

4.2 Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone seront réalisés en souterrain lorsque le réseau existant est déjà souterrain.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures à la limite du domaine public.

4.3 Assainissement

4.3.1 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.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera nécessaire et à la charge du pétitionnaire.

4.3.2 Eaux pluviales

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

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ..), à l'aide d'un dispositif intégré dans le paysage de la construction.

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

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.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale

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

Les nouvelles constructions seront implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait de 1,90 m minimum par-rapport à la limite séparative.

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

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions est limitée à 80% de la surface de la parcelle.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale des habitations individuelles est de 10 m au faîtage ou 7 m à l'égout du toit / acrotère

La hauteur maximale des collectifs est de 12 m au faîtage ou 9 m à l'égout du toit / acrotère

La hauteur maximale des dépendances est limitée à 4.5 m au faîtage ou au point le plus haut

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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

Clôtures :

Les clôtures (haies végétales, murs, murets, grillage...) sont soumises à déclaration préalable

En front de rue, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1.50 m

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1.80 m en cas de haie végétale et 1.50 m pour tout autre type de clôture

Les clôtures entièrement constituées de plaques préfabriquées ou de parpaings nus sont interdites

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées

Les toitures des constructions en tôle acier galvanisé ou non laqué sont interdites

ARTICLE 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 page 74)

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 200 m situé en zone U ou AU et être desservi par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres
- 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 verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code l'Urbanisme sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

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

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitation des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

ARTICLE 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.

ARTICLE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

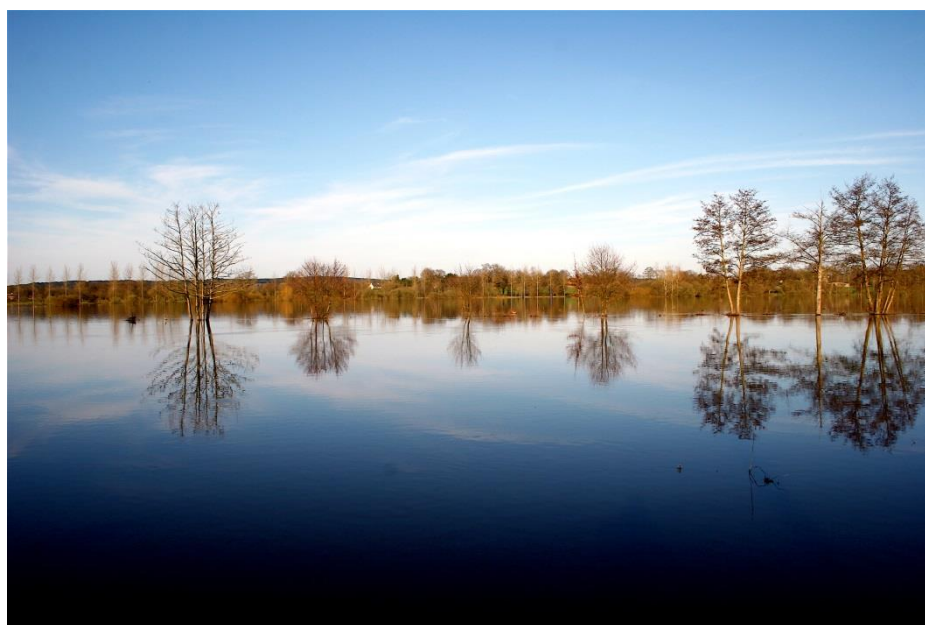
ARTICLE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

➔ COMMUNE DE GLENAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

4



Règlement

➔ Dossier d'approbation

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Elaboration	15 juillet 2009	25 janvier 2012	24 octobre 2012
Modification n°1			13 avril 2017

Sommaire

CHAPITRE 2	3
2 - ZONE UL	3
ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	3
ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	3
ARTICLE 3 VOIRIE ET ACCES	3
3.1 Voirie	3
3.2 Accès	3
ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	3
4.1 Alimentation en eau	3
4.2 Electricité et téléphone	4
4.3 Assainissement	4
4.3.1 Eaux usées	4
4.3.2 Eaux pluviales	4
ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES	4
ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	4
ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	4
ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	4
ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	5
ARTICLE 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	5
ARTICLE 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	5
ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	5
ARTICLE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	5
ARTICLE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	5

2 - ZONE UL

La zone UL est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs ainsi que les extensions, les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

Cette zone est partiellement incluse dans le PPRI de la Vilaine Aval, les règles les plus restrictives s'appliqueront sur la zone.

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et occupations du sol non liées à la vocation de la zone et qui nuiraient au caractère spécifique de la zone.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les bâtiments ou installations liés aux activités sportives ou de loisirs

Les aires de stationnement liées à la vocation de la zone UL

Les locaux à caractère technique d'intérêt collectif

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

ARTICLE 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 Voirie

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

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

3.2 Accès

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

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

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 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.

4.2 Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone seront réalisés en souterrain lorsque le réseau existant est souterrain.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures

4.3 Assainissement

4.3.1 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.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera nécessaire et à la charge du pétitionnaire

4.3.2 Eaux pluviales

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

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

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.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions se feront à l'alignement ou avec un retrait de 1 m minimum par-rapport à l'alignement de la voie et aux emprises publiques.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de 1,90 m minimum par-rapport à la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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

ARTICLE 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, page 74).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 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.

ARTICLE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

➔ COMMUNE DE GLENAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

4



Règlement

➔ Dossier d'approbation

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Elaboration	15 juillet 2009	25 janvier 2012	24 octobre 2012
Modification n°1			13 avril 2017

Sommaire

CHAPITRE 3	3
3 - ZONE UB	3
ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	3
ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	3
2.1 Sont admises sous réserve	3
2.2 Sont admises	3
ARTICLE 3 VOIRIE ET ACCES	4
3.1 Voirie	4
3.2 Accès	4
ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	4
4.1 Alimentation en eau	4
4.2 Électricité et téléphone	4
4.3 Assainissement	4
4.3.1 Eaux usées	4
4.3.2 Eaux pluviales	5
ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	5
ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	5
ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	5
ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	6
ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	6
ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	6
ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	6
ARTICLE 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	7
ARTICLE 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS	7
ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	8
ARTICLE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	8
ARTICLE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	8

3 - ZONE UB

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 récent, contemporain, réalisé au coup par coup en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'implantation d'installations classées et d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances 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 isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

L'édification de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures.

Les dépôts de matériel et matériaux hors d'usage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Sont admises sous réserve

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.

Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

2.2 Sont admises

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances,

Les constructions à usage hôtelier, d'équipements collectifs, de bureaux, de commerces et de services avec intégration à l'environnement architectural.

Les opérations d'ensemble à usage d'habitation.

Les dépendances

ARTICLE 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 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 nouvelles 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.

3.2 Accès

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

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

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.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 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.

4.2 Électricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone seront réalisés en souterrain lorsque le réseau existant est déjà souterrain.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures à la limite du domaine public.

4.3 Assainissement

4.3.1 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 être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration ou de dispersion.

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

4.3.2 Eaux pluviales

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

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales, à l'aide d'un dispositif intégré dans le paysage de la construction.

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

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 pétitionnaire (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 1m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait de 1,90 m minimum par-rapport à la limite séparative.

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

Dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot.

Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (habitations + bâtiments annexes) ne pourra excéder 80% de la parcelle.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale des habitations individuelles est de 10 m au faîtage ou 7 m à l'égout du toit / acrotère.

La hauteur maximale des collectifs est de 12 m au faîtage ou 9 m à l'égout du toit / acrotère.

La hauteur maximale des dépendances est de 4,5 m au faîtage ou au point le plus haut.

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 la hauteur de la construction avec celles des constructions voisines.

Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

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

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

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

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

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.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées

Les toitures des constructions en tôle acier galvanisé ou non laqué sont interdites

Clôtures

Les clôtures (haies végétales, murs, murets, grillage...) sont soumises à déclaration préalable

En front de rue, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1.50 m

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1.80 m en cas de haie végétale et 1.50 m pour tout autre type de clôture

Les clôtures entièrement constituées de plaques préfabriquées ou de parpaings nus sont interdites

ARTICLE 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, page 74).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

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 200 m situé en zone U ou AU et être desservi par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres
- 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 verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code l'Urbanisme sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

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

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain lors de la réalisation d'opération d'ensemble

Lors de la réalisation d'opération d'ensemble ou de groupes d'habitation les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés l'environnement

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitation des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

➔ COMMUNE DE GLENAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

4



Règlement

➔ Dossier d'approbation

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Elaboration	15 juillet 2009	25 janvier 2012	24 octobre 2012
Modification n°1			13 avril 2017

Sommaire

CHAPITRE 4	3
4 - ZONE Ui.....	3
ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	3
ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	3
ARTICLE 3 VOIRIE ET ACCES	4
3.1 Voirie	4
3.2 Accès.....	4
ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	4
4.1 Alimentation en eau.....	4
4.2 Électricité - téléphone.....	4
4.3 Assainissement	4
4.3.1 Eaux usées.....	4
4.3.2 Eaux pluviales	5
ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	5
ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	5
ARTICLE 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	5
ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	5
ARTICLE 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE	6
ARTICLE 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	6
ARTICLE 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	6
ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	6
ARTICLE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	6
ARTICLE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	6

4 - ZONE Ui

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

Cette zone est destinée à l'accueil d'activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature,

Cette zone est partiellement incluse dans le PPRI de la Vilaine Aval, les règles les plus restrictives s'appliqueront sur la zone.

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2,

La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

Les résidences mobiles de loisirs,

Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, (interdiction à justifier dans le rapport de présentation).

Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,

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

Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,

Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

Les installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19 et R.421-23f du CU, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La loge de gardien nécessaire à la présence journalière de l'artisan sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'elle soit incorporée ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que l'emprise au sol ne dépasse pas 35 m²

Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyer, restaurant...)

Les constructions à usage d'activités : artisanat, commerces, industries, services.

ARTICLE 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 Voirie

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

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

3.2 Accès

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

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 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.

4.2 Électricité - téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone seront réalisés en souterrain lorsque le réseau existant est déjà souterrain.

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées

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

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, 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 être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration ou de dispersion.

4.3.2 Eaux pluviales

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

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

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.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Les constructions et installations doivent être implantées à 10 m minimum de la limite de l'emprise des voies.

ARTICLE 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement de 5 mètres par-rapport aux limites séparatives.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les aires de stationnement.

Les installations non classées respecteront un retrait de 1,90 m minimum par-rapport à la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de la loge de gardiennage est fixée à 35 m²

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 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 auront une hauteur maximale de 2m

ARTICLE 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, page 74).

ARTICLE 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Suite à une construction, le maître d'ouvrage devra aménager les espaces laissés libres en espaces paysagers adaptés à leur environnement

Les plantations existantes doivent être conservées dans la mesure possible

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

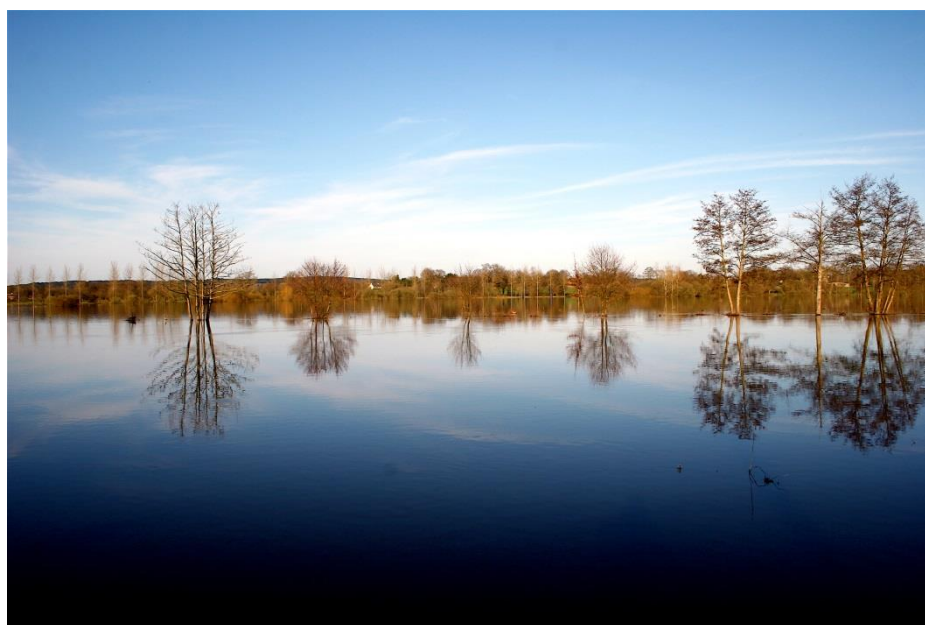
ARTICLE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

➔ COMMUNE DE GLENAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

4



Règlement

➔ Dossier d'approbation

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Elaboration	15 juillet 2009	25 janvier 2012	24 octobre 2012
Modification n°1			13 avril 2017

Sommaire

CHAPITRE 5	3
5 - ZONE 1 AUB.....	3
ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	3
ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	3
ARTICLE 3 VOIRIE ET ACCES	4
3.1 Voirie	4
3.2 Accès.....	4
ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	4
4.1 Alimentation en eau.....	4
4.2 Électricité et téléphone	4
4.3 Assainissement	4
4.3.1 Eaux usées.....	4
4.3.2 Eaux pluviales	5
ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	5
ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	5
ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	6
ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	6
ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	6
ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	6
ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN.....	7
ARTICLE 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	7
ARTICLE 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS	8
ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	8
ARTICLE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	8
ARTICLE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	8

CHAPITRE 5

5 - ZONE 1 AUB

Les zones 1 AUB correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, les zones 1 AUB sont affectées majoritairement à de l'habitat et aux activités compatibles avec de l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AUB ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD.

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'implantation d'activités classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes ainsi que la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules

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

Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (stationnement en garage mort).

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

L'implantation d'habitations légères de loisirs

L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale

Les dépôts de matériel et matériaux hors d'usage

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'habitations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble d'aménagement

Les dépendances

Les constructions et installations liées aux commerces, aux services et à l'artisanat sont autorisées sous condition d'être compatibles avec l'habitat et intégrés dans le cadre d'une réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble

Les équipements d'intérêt collectif

ARTICLE 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 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.

3.2 Accès

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

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

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.

Le positionnement 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.

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 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.

4.2 Électricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone seront réalisés en souterrain lorsque le réseau existant est déjà souterrain.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures à la limite du domaine public.

4.3 Assainissement

4.3.1 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 s'il existe.

Dans l'attente d'un raccordement futur au réseau collectif d'assainissement, les installations d'assainissement autonome conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, un réseau de collecteur provisoire devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du pétitionnaire et raccordable au futur réseau public.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs, par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera nécessaire et à la charge du pétitionnaire et raccordable au futur réseau public.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

4.3.2 Eaux pluviales

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

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales, à l'aide d'un dispositif intégré dans le paysage de la construction.

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

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 ou du pétitionnaire (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 1m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait de 1,90 m minimum par-rapport à la limite séparative.

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

Dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot.

Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions (habitations + bâtiments annexes) ne pourra excéder 80 % de la parcelle.

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments annexes aux habitations ne pourra excéder 50 m² d'emprise au sol par habitation.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale des habitations individuelles est de 10 m au faîtage ou 7 m à l'égout du toit / acrotère.

La hauteur maximale des collectifs est de 12 m au faîtage ou 9 m à l'égout du toit / acrotère.

La hauteur maximale des dépendances est de 4,5 m au faîtage ou au point le plus haut.

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 la hauteur de la construction avec celles des constructions voisines.

Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

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

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

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

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

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.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées

Les toitures des constructions en tôle acier galvanisé ou non laqué sont interdites

Clôtures

Les clôtures (haies végétales, murs, murets, grillage...) sont soumises à déclaration préalable

En front de rue, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1.50 m

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1.80 m en cas de haie végétale et 1.50 m pour tout autre type de clôture

Les clôtures entièrement constituées de plaques préfabriquées ou de parpaings nus sont interdites

ARTICLE 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, page 74).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

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 200 m situé en zone U ou AU et être desservi par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres

- 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 verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code l'Urbanisme sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

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

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain lors de la réalisation d'opération d'ensemble

Lors de la réalisation d'opération d'ensemble ou de groupes d'habitation les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés l'environnement

Lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou de groupes d'habitation des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

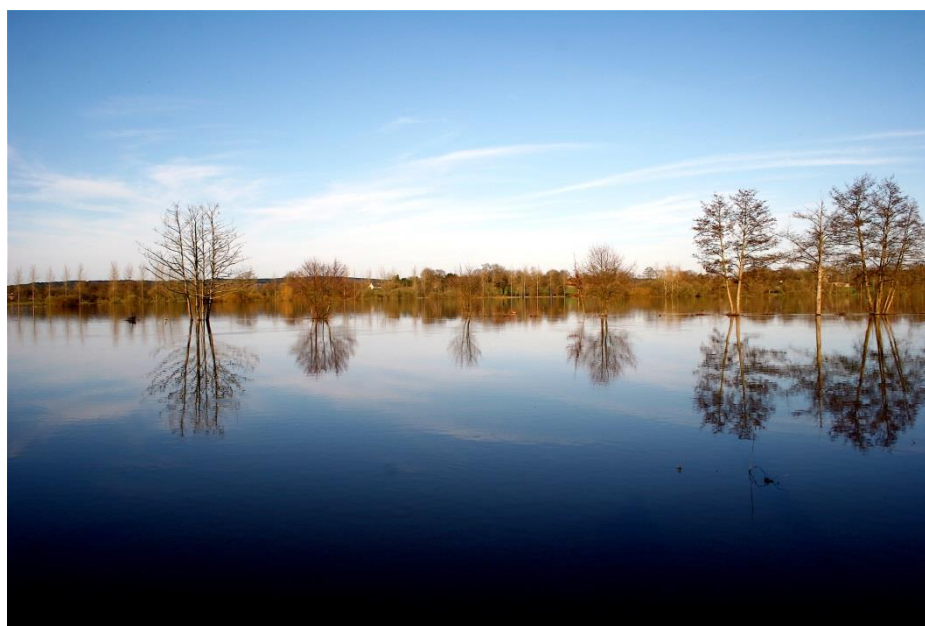
ARTICLE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

➔ COMMUNE DE GLENAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

4



Règlement

➔ Dossier d'approbation

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Elaboration	15 juillet 2009	25 janvier 2012	24 octobre 2012
Modification n°1			13 avril 2017

Sommaire

CHAPITRE 6	3
6 - ZONE 1 AUL	3
ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	3
ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	3
ARTICLE 3 VOIRIE ET ACCES	3
3.1 Voirie	3
3.2 Accès	3
ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	4
4.1 Alimentation en eau	4
4.2 Electricité et téléphone	4
4.3 Assainissement	4
4.3.1 Eaux usées	4
4.3.2 Eaux pluviales	4
ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES	4
ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	4
ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	5
ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	5
ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	5
ARTICLE 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	5
ARTICLE 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	5
ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	5
ARTICLE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	6
ARTICLE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	6

6 - ZONE 1 AUL

Les zones 1 AUL correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones 1 AUL sont affectées aux activités sportives, de loisirs, de tourisme et d'hébergement de plein air,

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD.

Cette zone est partiellement incluse dans le PPRI de la Vilaine Aval, les règles les plus restrictives s'appliqueront sur la zone.

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et occupations du sol non liées à la vocation de la zone et qui nuiraient au caractère spécifique de la zone.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les bâtiments ou installations liés aux activités sportives ou de loisirs

Les aires de stationnement liées à la vocation de la zone 1 AUL

Les locaux à caractère technique d'intérêt collectif

Les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils sont destinés à des aménagements répondant à la vocation de la zone 1 AUL ou lorsqu'ils sont nécessaires à la régulation des eaux pluviales ou à la défense incendie

ARTICLE 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 Voirie

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

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

3.2 Accès

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

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

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 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.

4.2 Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone seront réalisés en souterrain lorsque le réseau existant est déjà souterrain.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures

4.3 Assainissement

4.3.1 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.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera nécessaire et à la charge du pétitionnaire

4.3.2 Eaux pluviales

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

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

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.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions se feront à l'alignement ou avec un retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie et aux emprises publiques.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de 1,90 m minimum par-rapport à la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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

ARTICLE 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.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 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.

ARTICLE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

➔ COMMUNE DE GLENAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

4



Règlement

➔ Dossier d'approbation

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Elaboration	15 juillet 2009	25 janvier 2012	24 octobre 2012
Modification n°1			13 avril 2017

Sommaire

CHAPITRE 7	3
7 - ZONE 2 AUB.....	3
ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	3
ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	3
ARTICLE 3 à 5	3
ARTICLE 6 MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	3
ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	3
ARTICLE 8 à 16	3

CHAPITRE 7

7 - ZONE 2 AUB

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

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

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU2.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La création de voies et réseaux, les travaux de viabilisation liés à l'aménagement future de la zone sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLE 3 à 5

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

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

Les constructions se feront à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, et / ou avec un retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans Objet

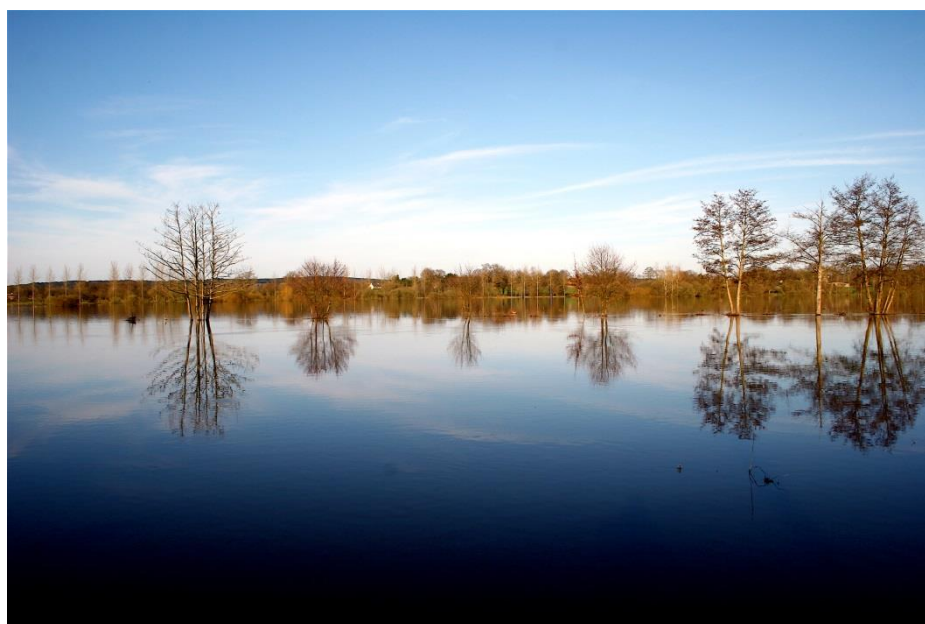
ARTICLE 8 à 16

Il n'est pas fixé de règles particulières, la zone accueillant une urbanisation ultérieure.

➔ COMMUNE DE GLENAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

4



Règlement

➔ Dossier d'approbation

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Elaboration	15 juillet 2009	25 janvier 2012	24 octobre 2012
Modification n°1			13 avril 2017

Sommaire

CHAPITRE 8	3
8 - ZONE N.....	3
ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	3
1.1 En secteur Na et NSE	3
1.2 En secteur NL.....	4
1.3 En secteur NZH.....	4
ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	4
2.1 En secteur Na.....	4
2.2 En zone NL.....	5
2.3 En zone NZH.....	5
2.4 En zone NSE.....	5
ARTICLE 3 VOIRIE ET ACCES	5
ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	6
4.1 Alimentation en eau.....	6
4.2 Electricité, téléphone	6
4.3 Assainissement	6
ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	6
ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	6
ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	7
ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	7
ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	7
ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	7
ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL.....	7
11.1 Aspect des constructions.....	7
11.2 Clôtures.....	7
11.3 Eléments de paysage :.....	7
ARTICLE 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	8
ARTICLE 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	8
ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	8
ARTICLE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	8
ARTICLE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	8

8 - ZONE N

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 les sous secteurs dénommés:

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages liés aux marais de Vilaine et aux vallées
- **NL** délimitant les parties du territoire affectées aux activités sportives de loisirs et d'hébergement de plein air
- **NZH** délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE Vilaine.
- **NSE** délimitant les parties du territoire réservées à la station d'épuration

Cette zone est partiellement incluse dans le PPRI de la Vilaine Aval, les règles les plus restrictives s'appliqueront sur la zone.

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 En secteur Na et NSE

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

Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article 2.

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

L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

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

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

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

1.2 En secteur NL

Les constructions autres que celles visées à l'article NL 2,

Les parcs résidentiels de loisirs,

Les résidences mobiles de loisirs,

Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,

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

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

1.3 En secteur NZH

Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article NZH 2.

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- création de plans d'eau,

à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

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

2.1 En secteur Na

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, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....),

- certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

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'accueil ou à l'information du public,
- les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires
- les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier,

sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelle que soit leur superficie).

Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.

2.2 En zone NL

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées aux activités existantes :

Constructions liées à l'exploitation du site de moto-cross

Constructions liées à l'exploitation de la base nautique

Constructions liées au centre de loisirs

Constructions liées à la discothèque

Constructions liées à l'aménagement touristique et de loisirs du « Mortier de Glénac »

2.3 En zone NZH

En secteur NZH, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,

Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées, eaux pluviales,) ainsi que les canalisations liées à la sécurisation des réseaux d'eau potable et au réseau moyenne tension 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 que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après 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'accueil ou 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.

2.4 En zone NSE

Les constructions et installations liées à la station d'épuration ainsi que leurs extensions

ARTICLE 3 VOIRIE ET ACCES

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

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

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

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

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

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

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

4.2 Electricité, téléphone

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

4.3 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.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article 2 doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article 2.

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).

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de 1,90 m minimum par-rapport à la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

11.1 Aspect des constructions

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.

11.2 Clôtures

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

Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton et les lisses, brandes ou panneaux plastiques.

11.3 Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

ARTICLE 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 du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1, page 74)

ARTICLE 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,
- sont soumis à déclaration préalable toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

➔ COMMUNE DE GLENAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

4



Règlement

➔ Dossier d'approbation

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Elaboration	15 juillet 2009	25 janvier 2012	24 octobre 2012
Modification n°1			13 avril 2017

Sommaire

CHAPITRE 9	3
9 – ZONE A	3
ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	3
1.1 En zone AZH	3
1.2 En secteur Ai	4
ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	4
2.1 Les installations agricoles et les bâtiments agricoles :	4 et 5
2.2 Autres constructions autorisées	6
2.3 Constructions autorisées en secteur AZH	6
2.4 En secteur Ai	6
ARTICLE 3 VOIRIE ET ACCES	7
3.1 Voirie	7
3.2 Accès	7
ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	7
4.1 Alimentation en eau	7
4.2 Electricité – téléphone	7
4.3 Assainissement	8
ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	8
ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	8
ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	8
ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	9
ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	9
ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	9
10.1 Hauteur des logements de fonction	9
10.2 Hauteur des dépendances	9
10.3 Hauteur des bâtiments agricoles	9
ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE	9
11.1 Architecture :	10
11.2 Clôtures :	10
11.3 Eléments de paysage :	10
ARTICLE 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	10
ARTICLE 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	10
ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	10
ARTICLE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	11
ARTICLE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	11

9 – ZONE A

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

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

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

Cette zone est partiellement incluse dans le PPRI de la Vilaine Aval, les règles les plus restrictives s'appliqueront sur la zone.

La zone « A » comprend deux sous secteurs dénommés:

- AZH délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE) ou du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE Vilaine).

- Ai délimitant les parties du territoire affectées aux activités artisanales

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif

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

L'implantation d'éoliennes.

Les champs et centrales photovoltaïques au sol.

1.1 En zone AZH

Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article AZH 2 ;

Tous travaux public ou privé susceptible de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- Création de plan d'eau.

sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article AZH 2

à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

1.2 En secteur Ai

Les nouvelles constructions et nouvelles installations

Les habitations et les dépendances

Les changements de destination

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les installations agricoles et les bâtiments agricoles :

a) Nouvelles installations agricoles et nouveaux bâtiments agricoles

Les nouvelles installations agricoles et les nouveaux bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés qu'ils soient neufs ou issus d'un changement de destination sur de l'existant.

Les nouvelles installations agricoles et les nouveaux bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés s'ils se situent à au moins 100 m du bâti (logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité) occupé par des tiers en zone U, 1 AU, 2 AU du PLU sauf contraintes techniques avérées et justifiées (topographie, problème de maîtrise foncière, finalité technique du bâtiment...)

Les nouvelles installations agricoles et les nouveaux bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés s'ils se situent à au moins 100 m du bâti ((logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité) occupé par des tiers en zone Ah, Ar sauf contraintes techniques avérées et justifiées (topographie, problème de maîtrise foncière, finalité technique du bâtiment...)

Les éoliennes liées à la recherche de l'autosuffisance énergétique nécessaire à l'exploitation agricole.

b) Extension des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants

Les extensions des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants seront conçus de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec les zones constructibles définies au PLU (U, 1AU, 2AU) sauf contraintes techniques avérées et justifiées (topographie, problème de maîtrise foncière, finalité technique du bâtiment...)

Les extensions des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants doivent être conçus de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec le bâti (logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité) occupé par des tiers en zone Ah, Ar sauf contraintes techniques avérées et justifiées (topographie, problème de maîtrise foncière, finalité technique du bâtiment...)

c) Création de logements de fonction

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
- et que l'implantation de la construction se fasse :
- prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas 50 m d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat
- En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas 50 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

d) Création d'une loge de gardiennage

Le local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'elle soit incorporée ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface au sol ne dépasse pas 35 m².

e) Diversification agricole

Les activités de diversification considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L 311-1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, aire naturelle de camping...) sont autorisées dès lors :

- qu'elles restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation,
- qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural,
- qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

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

Il ne pourra être autorisé de constructions neuves liées à l'activité d'hébergement à la ferme.

2.2 Autres constructions autorisées

Les dépendances liées au logement de fonction

Les affouillements et exhaussement de sol visées à l'article R 421.23f du Code de l'Urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

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

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3 Constructions autorisées en secteur AZH

Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, 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 que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après 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'accueil ou 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.

2.4 En secteur Ai

Les extensions liées à l'activité artisanale et limitées du bâti existant dans une limite maximale d'extension de 100 m²

ARTICLE 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 Voirie

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

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

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

3.2 Accès

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

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

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

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :

- sur les déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants
- ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche pied....
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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.

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

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

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

4.2 Electricité – téléphone

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

4.3 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 adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 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.

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

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

Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 20 m de la limite d'emprise des voies.

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

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Ar, Ah.

Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées (100 m minimum) par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, Ar et Ah proches.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des logements de fonction

La hauteur maximale des logements de fonction est de 10 m au faîtage ou 7 m à l'égout du toit / acrotère

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons tenant, soit à la topographie du terrain, soit à des questions architecturales ou paysagères, dès lors quelle ne remet pas en cause l'intégration environnementale de la construction

La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.

10.2 Hauteur des dépendances

La hauteur maximale des dépendances liées au logement de fonction est de 4,5 m au faîtage

10.3 Hauteur des bâtiments agricoles

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les bâtiments et installations agricoles

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

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 ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

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

11.1 Architecture :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble aussi bien par leur volume que par la nature des matériaux et des couleurs retenus.

11.2 Clôtures :

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

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.

11.3 Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

ARTICLE 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1, page 74).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

ARTICLE 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,
 - sont soumis à déclaration préalable toute coupe et tout abattage d'arbres
- qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

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

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

ARTICLE 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.

ARTICLE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

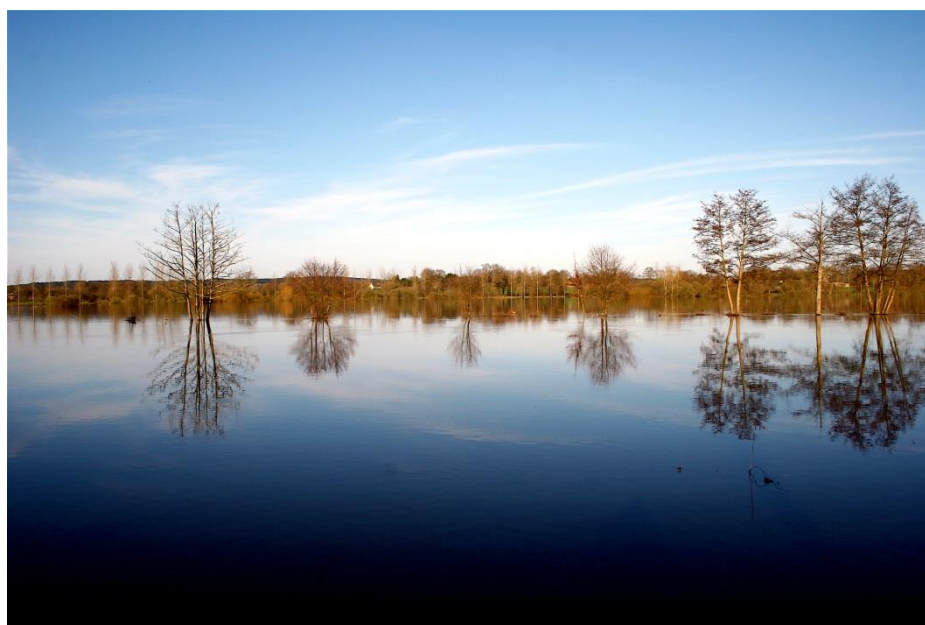
ARTICLE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

➔ COMMUNE DE GLENAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

4



Règlement

➔ Dossier d'approbation

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Elaboration	15 juillet 2009	25 janvier 2012	24 octobre 2012
Modification n°1			13 avril 2017

Sommaire

CHAPITRE 10	3
10 ZONE Ah	3
ARTICLE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	3
ARTICLE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	3
2.1 Les nouvelles constructions	3
2.2 Les constructions existantes :	4
2.3 Le changement de destination :	4
2.4 Autres constructions autorisées :	4
ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE	4
3.1 Voirie	5
3.2 Accès	5
ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	5
4.1 Alimentation en eau	5
4.2 Electricité – téléphone	5
4.3 Assainissement	6
ARTICLE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	6
ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS	6
ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	6
ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	6
ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	6
ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	7
ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	7
11.1 Aspect des constructions :	7
11.2 Clôtures :	7
11.3 Eléments de paysage :	7
ARTICLE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	8
ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	8
ARTICLE 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	8
ARTICLE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	8
ARTICLE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	8

10 ZONE Ah

La zone A comporte une sous zone dénommée **Ah** qui correspond à des hameaux où il sera possible d'implanter de nouvelles habitations dans les dents creuses.

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

Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules,

Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ah2.

Le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création d'habitations, de commerces.

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

Le stationnement de caravanes sur terrain nu d'une durée supérieure à 3 mois

L'implantation de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

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

La construction de pylônes supports d'antennes.

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

Sont autorisées sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article.

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.

2.1 Les nouvelles constructions

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être situées à plus de 100 m des bâtiments, annexes et installations agricoles existantes.

La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage.

2.2 Les constructions existantes :

Il est autorisé la restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Les extensions ne devront pas réduire les interdistances existantes inférieures à 100 m entre la construction et les bâtiments ou installations agricoles en activité.

L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,

L'extension des constructions existantes est limitée à 50 % de l'emprise au sol initiale à la date d'approbation du PLU ou dans une limite maximale d'extension de 50 m²

2.3 Le changement de destination :

Il est autorisé la restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants.

Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, gardiennage divers, dépôts de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines (hors bande des 100 m).

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à usage habitation doivent avoir :

- une structure traditionnelle avec l'essentiel des murs porteurs
- une emprise au sol minimale de 40 m²
- être situés à plus de 100 m de tout bâtiment et installations agricoles en activité
- une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.

L'extension des constructions existantes est limitée à 50 % de l'emprise au sol initiale à la date d'approbation du présent PLU ou une limite maximale d'extension de 50 m².

2.4 Autres constructions autorisées :

Les dépendances liées à une habitation, celles-ci ne devront pas réduire l'interdistance inférieure à 100 m entre l'habitation tiers et les bâtiments et installations agricoles d'une exploitation agricole en activité

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Les piscines individuelles privées, celles-ci seront implantées à plus de 100 m de tous bâtiments et installations agricoles en activité.

La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage.

ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Voirie

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

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

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

3.2 Accès

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

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

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

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :

- sur les déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants
- ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche pied....
- le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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 sera interdit.

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

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

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

4.2 Electricité – téléphone

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

4.3 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 réseau public d'assainissement, 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 être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

ARTICLE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de la limite s'y substituant) ou des emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de 'second rang'.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Ah2.

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).

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions y compris les dépendances et les abris pour animaux doivent être implantées

à 1 m minimum de la limite séparative et à 3 m minimum en cas d'ouverture (fenêtres ou portes)

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

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

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension des constructions existantes est limitée à 50 % de l'emprise au sol initiale à la date d'approbation du présent PLU ou dans une limite maximale d'extension de 50 m².

Les abris pour animaux autorisés auront une emprise au sol maximale de 20 m².

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des constructions existantes doivent rester en harmonie avec la hauteur de la construction.

La hauteur maximale des habitations individuelles est de 10 m au faîtage ou 7 m à l'égout du toit / acrotère

La hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.5 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

La hauteur maximale des dépendances est limitée à 4.5 m au faîtage ou au point le plus haut

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ah2 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.

11.2 Clôtures :

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

Toute réalisation de clôture en bordure de voie publique pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité des accès existants.

Les clôtures (haies végétales, murs, murets, grillage...) sont soumises à déclaration préalable

En front de voie, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1.50 m

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 2 m en cas de haie végétale et 1.50 m pour tout autre type de clôture

11.3 Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Le bâti recensé en tant qu'élément de paysage lié au patrimoine est soumis à la réglementation de l'annexe n°2

Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine (croix, fours, puits....) est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, ils sont soumis au permis de démolir.

ARTICLE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

L'annexe n° 1 (page 74) du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

ARTICLE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

➔ COMMUNE DE GLENAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

4



Règlement

➔ Dossier d'approbation

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Elaboration	15 juillet 2009	25 janvier 2012	24 octobre 2012
Modification n°1			13 avril 2017

Sommaire

CHAPITRE 11	3
11 ZONE Ar.....	3
ARTICLE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	3
1.1 Il est interdit en zone Ar.....	3
ARTICLE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	3
2.1 Les constructions existantes :	4
2.2 Le changement de destination :	4
2.3 Autres constructions autorisées :	4
ARTICLE 3 VOIRIE ET ACCES	5
3.1 Voirie	5
3.2 Accès.....	5
ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	5
4.1 Alimentation en eau.....	5
4.2 Electricité – téléphone	6
4.3 Assainissement	6
ARTICLE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	6
ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	6
ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	6
ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	7
ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	7
ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	7
ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	7
11.1 Aspect des constructions :	7
11.2 Clôtures :	7
11.3 Eléments de paysage :	8
ARTICLE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	8
ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	8
ARTICLE 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	8
ARTICLE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	8
ARTICLE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	8

11 ZONE Ar

La zone A comporte une sous zone dénommée **Ar** qui correspond à des hameaux où il ne sera pas possible d'implanter de nouvelles habitations, seules les extensions, le changement de destination, les dépendances seront autorisées sous certaines conditions.

Cette zone est partiellement incluse dans le PPRI de la Vilaine Aval, les règles les plus restrictives s'appliqueront sur la zone.

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

1.1 Il est interdit en zone Ar

Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules,

Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ar2.

Le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création d'habitations, de commerces.

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

Le stationnement de caravanes sur terrain nu d'une durée supérieure à 3 mois

L'implantation de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

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

La construction de pylônes supports d'antennes.

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

Sont autorisées sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article.

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.

2.1 Les constructions existantes :

Il est autorisé la restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Les extensions ne devront pas réduire les interdistances existantes inférieures à 100 m entre la construction et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

L'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal.

L'extension des constructions existantes est limitée à 50 % de l'emprise au sol initiale à la date d'approbation du présent PLU ou dans une limite maximale d'extension de 50 m².

La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du dit bâtiment

2.2 Le changement de destination :

Il est autorisé la restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants.

Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines (hors bande des 100 m).

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à usage habitation doivent avoir :

- une structure traditionnelle avec l'essentiel des murs porteurs
- une emprise au sol minimale de 40 m²
- être situés à plus de 100 m de tout bâtiment et installations agricoles en activité
- une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.

L'extension des constructions existantes est limitée à 50 % de l'emprise au sol initiale à la date d'approbation du présent PLU ou dans une limite maximale d'extension de 50 m².

2.3 Autres constructions autorisées :

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Les piscines individuelles privées, celles-ci seront implantées à plus de 100 m de tous bâtiments et installations agricoles en activité.

La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage.

Les dépendances liées à une habitation, celles-ci ne devront pas réduire l'interdistance inférieure à 100 m entre l'habitation tiers et les bâtiments et installations agricoles d'une exploitation agricole en activité

ARTICLE 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 Voirie

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

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

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

3.2 Accès

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

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

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

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :

- sur les déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants
- ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche pied....
- le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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.

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

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

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

4.2 Electricité – téléphone

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

4.3 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 réseau public d'assainissement, 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 être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration ou dispersion.

ARTICLE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de la limite s'y substituant) ou des emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de 'second rang'.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Ar2.

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).

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 1 m minimum de la limite séparative et à 3 m minimum en cas d'ouverture (fenêtres ou portes).

Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

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

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension des constructions existantes est limitée à 50 % de l'emprise au sol initiale à la date d'approbation du présent PLU ou dans une limite maximale d'extension de 50 m².

Les abris pour animaux autorisés auront une emprise au sol maximale de 20 m²

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des constructions existantes doivent rester en harmonie avec la hauteur de la construction.

La hauteur maximale des habitations individuelles est de 10 m au faîtage ou 7 m à l'égout du toit / acrotère

La hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.5 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

La hauteur maximale des dépendances est limitée à 4.5 m au faîtage ou au point le plus haut

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ar2 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.

11.2 Clôtures :

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

Toute réalisation de clôture en bordure de voie publique pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité des accès existants.

Les clôtures (haies végétales, murs, murets, grillage...) sont soumises à déclaration préalable

En front de voie, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1.50 m

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 2 m en cas de haie végétale et 1.50 m pour tout autre type de clôture

11.3 Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Le bâti recensé en tant qu'élément de paysage lié au patrimoine est soumis à la réglementation de l'annexe n°2

Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine (croix, fours, puits....) est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, ils sont soumis au permis de démolir.

ARTICLE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

L'annexe n° 1 (page 74) du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

ARTICLE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière