



PLAN LOCAL D'URBANISME
de la commune de Laurenan
Département des Côtes-d'Armor

RÈGLEMENT ÉCRIT

Arrêté le

17 juin 2016

Pièce du PLU

n°5

Approuvé le

Études et documents réalisés par :

Alice Brauns, paysagiste, Granville

Arceno, architectes, Granville

Urba2D, urbaniste-juriste, Granville

Les 7 vents, environnement, Coutances

Ingé-Infra, BET Infra, Hérerville-Saint-Clair

Sommaire

TITRE I — DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
CHAPITRE I : CHAMP D'APPLICATION, PORTÉE ET CONTENU DU RÈGLEMENT.....	5
CHAPITRE II : RÈGLES ET DÉFINITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	8
TITRE II — DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES.....	11
TITRE III — RÈGLES APPLICABLES POUR LES DIFFÉRENTES ZONES.....	16
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U	17
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU.....	22
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.	25
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	31
ANNEXES	36
Annexe 1 relative à la réalisation des aires de stationnement.....	37
1 – Règles relatives aux véhicules motorisés	
2 – Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite	38

TITRE I — DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE I : CHAMP D'APPLICATION, PORTÉE ET CONTENU DU RÈGLEMENT

Article 1 — Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Laurenan.

Article 2 — Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les Servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « Tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'État ».
- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Article 3 — Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones.

Les zones urbaines dites « zones U »

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

Les zones urbaines sont divisées en cinq secteurs :

- La zone **Ua** : Zone urbanisée dense.
- La zone **Ub** : Zone urbanisée moins dense.
- La zone **Uc** : Zone urbanisée hameau (Quévran)
- La zone **Ue** : Zone urbanisée équipements publics.
- La zone **Ui** : Zone urbanisée activité

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondant à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles sont divisées en deux secteurs :

- La zone **1AUa** : Zone à urbaniser par de l'habitat.
- La zone **1AUe** : Zone à urbaniser à vocation d'équipement public

Les zones agricoles et forestières dites « zones A »

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

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

La zone **A** : Zone agricole

Les zones naturelles et forestières dites « zones N », correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles sont divisées en deux secteurs :

La zone N :	Zone naturelle
La zone NI :	Zone naturelle de loisirs

Article 4 — Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

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

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles, ainsi que pour favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

Article 5 — Définitions

Alignement.

Il correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Balcons.

En toute hypothèse, un débord de balcon de 0,80 mètre sera admis dans la marge de recul des constructions par rapport aux voies.

Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives (fonds de parcelle, limites latérales), si le balcon dépasse de plus de 0,80 mètre le nu de la façade, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

Constructions annexes.

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faible dimension, accolés à la construction principale, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels qu'abris de jardin, garages, remises, locaux vélos, celliers...

Dépendance.

Construction détachée de la construction principale (abris de jardin, garages, remises, locaux vélos, celliers...)

Éléments architecturaux.

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures tels que portiques, auvents, bandeaux...

Emprise au sol.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Façade.

La notion de façade est liée à la position des parois verticales qui isolent thermiquement la construction (gros murs ou murs rideaux par exemple). La façade constitue de fait le parement extérieur. Elle se compose de l'ensemble des faces de même orientation géographique.

Lorsqu'une façade d'une section de longueur maximale de vingt mètres comporte des éléments décalés (étage en retrait ou en saillie par exemple ou décrochement en emprise en sol), il faut considérer que le gabarit s'applique sur la face qui présente la plus grande superficie.

Les saillies traditionnelles, éléments architecturaux, terrasses, balcons, pignons ne sont pas inscrits à l'intérieur du gabarit.

Logement.

Est considéré comme logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, w.c.), un bloc-cuisine ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

Saillies traditionnelles.

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, balcons, garde-corps, oriels, marquises...

Terrain.

Est considéré comme terrain tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Sont pris en compte pour la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un Espace Boisé Classé.

Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante, ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Voies et emprises publiques.

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

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

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, espaces verts, emplacements réservés divers....

CHAPITRE II : RÈGLES ET DÉFINITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Article 1 — Affectation des sols

Pour chaque zone du plan, l'ensemble des activités, utilisations et occupations du sol non interdites ou soumises à conditions aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone sont autorisées, sans préjudice de l'application des dispositions mentionnées à l'article III du Titre I.

Article 2 — Effets des emplacements réservés

Sous réserve qu'il ne conduise pas, par son étendue, à dénaturer la vocation de la zone dans laquelle il est créé, l'emplacement réservé vaudra disposition particulière d'utiliser le sol aux fins prévues par la réserve.

Il permet de réserver un espace pour la construction d'une infrastructure ou d'un équipement public. Un emplacement réservé ne peut être valablement indiqué que pour la réalisation de voies, ouvrages publics, d'intérêt général, espaces verts. L'emplacement réservé doit être affecté à un bénéficiaire qu'est l'État, une collectivité local ou les gestionnaires de services publics.

Il ouvre un droit de délaissement et de reprise pour le propriétaire.

Article 3 — Construction d'ouvrage public

Les ouvrages publics qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet article.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.

Article 4 — Édifices détruits par sinistre

L'autorisation de restaurer pourra être accordée en non-conformité de tout ou partie des articles 6 à 13 du règlement de chaque zone si les quatre conditions suivantes sont remplies :

- L'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable ;
- Le projet de restauration doit respecter l'architecture du bâtiment initial ;
- Le projet doit respecter les Servitudes d'Utilité publique grevant éventuellement la parcelle ;
- Le projet doit avoir été dûment autorisé.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de dix ans est possible.

Article 5 — Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 6 — Changement de destination

Les changements de destination sont soumis à autorisation d'urbanisme. Cette autorisation ne pourra être obtenue que sur avis conforme (article L 151-11 du code de l'urbanisme), en zone agricole, de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Ces possibilités de changement de destination sont celles qui concernent les bâtiments identifiés sur le document graphique par un étoilage.

Article 7 — Rénovation de bâtiments

Il est donné la possibilité de rénover les bâtiments qui ne constituent pas des ruines et dont notamment il reste l'essentiel des murs porteurs.

Article 8 — Espaces boisés classés

1 Espaces boisés classés.

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P. L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 113.1 et suivants du code de l'urbanisme).

2 Bocage

Les défrichements des terrains boisés, non classés en EBC dans le présent document, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier, notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha d'un seul tenant et quel qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

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

Article 9 — Sismicité

Dans les zones à sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension de l'existant, pour les catégories III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégories IV (Article R 563-5 du code de l'environnement).

Article 10 — Permis de démolir

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'une construction antérieure à 1950 ou d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger », identifié dans le règlement graphique, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

TITRE II — DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Voir dispositions particulières.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions.

Voir dispositions particulières.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

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.

Accès.

Les terrains sur lesquelles des constructions, des activités ou des installations peuvent être autorisées doivent avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur le 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 qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 réseaux.

Alimentation en eau potable.

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

Assainissement 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.

Il est obligatoire de se raccorder au tout à l'égout lorsque ce dernier passe au droit du terrain d'assiette du projet et donc que le terrain est desservi. Le propriétaire qui ne se raccorde pas dans un délai de 2 ans (prolongement possible sans que le délai puisse être supérieur à 10 ans) est astreint à une amende au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée s'il avait été raccordé au réseau. C'est la collectivité en charge qui applique les pénalités financières. Le propriétaire peut également être poursuivi pénalement pour non-raccordement au réseau (peine de prison et amende).

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement devront être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Un certificat de conformité du SPANC sera exigé. Un système écologique d'assainissement devra être recherché.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est 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.

Assainissement Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les systèmes d'infiltration devront être privilégiés.

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.

Non réglementé

Article 6 — Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Voir dispositions particulières.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Voir dispositions particulières.

Article 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété.

L'implantation se fait soit dans le prolongement des constructions existantes, soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait de 0 à 2 mètres notamment pour des motifs d'ordre architectural ou paysager.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Voir dispositions particulières.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Voir dispositions particulières.

Article 11 : Aspect extérieur

En vertu de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme « le Permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt architectural et qui participent à la qualité patrimoniale et paysagère d'ensemble.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques de l'espace environnant, en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes.

Les clôtures :

Les nouvelles clôtures devront intégrer le coffret d'installations techniques d'une manière peu visible.

a) Hauteur maximale.

La hauteur maximale des clôtures, y compris des piliers, sur la voie ou l'emprise publique est limitée à 1,40 mètre à partir du terrain naturel avant travaux, sauf justifications apportées pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement immédiat.

La hauteur maximale des éléments opaques de la clôture sur la voie ou l'emprise publique est limitée à 0,50 mètre à partir du terrain naturel avant travaux, sauf justifications apportées pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement immédiat.

La hauteur maximale des clôtures sur la limite séparative est limitée à 1,80 mètre sauf justifications apportées pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement immédiat.

b) Aspect.

Les nouvelles clôtures réalisées avec du béton moulé, des parpaings, plaques et grilles, ou des briques laissés apparents, sans enduit, sont interdites à l'exception de l'emploi de plaques préfabriquées de béton à la base des clôtures. Dans ce cas, ces éléments ne pourront dépasser une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.

L'emploi de la bâche coupe-vent est interdit en limite d'emprise publique et des voies.

L'emploi de grillages simples ou plaques préfabriquées avec grillage sont interdits quand ces clôtures ne sont pas doublées, côté espace public, d'une plantation d'arbustes feuillus et fleuris.

En limite d'emprise publique et des voies, les clôtures, y compris les portails, doivent être traités en harmonie avec la construction et les clôtures environnantes et sans porter atteinte au caractère des lieux.

Les éléments de paysage identifiés au plan:

Les éléments de paysages identifiés doivent faire l'objet d'une demande préalable dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme.

Toitures

Les matériaux de couverture seront identiques ou de mêmes teintes que ceux des constructions traditionnelles voisines. Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse, dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées en zone Ub :

Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine ;
Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et habitat écologique ;
Par la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

Article 12 : Stationnement.

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspond aux besoins des constructions et installations selon les dispositions de l'annexe du présent règlement, qui fixe les normes applicables.

Article 13 : Espaces libres, aires de jeu, de loisirs et plantations.

Voir dispositions particulières.

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols.

Non réglementé

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Le recours aux énergies renouvelables est recommandé. Un soin d'intégration sera observé pour tous ces ouvrages. La mise en œuvre de panneaux solaires sera réalisée de façon intégrée en suivant l'inclinaison des pans de toiture ou en vertical sur les élévations.

Lors du choix des essences d'arbres pour des plantations, éviter celles susceptibles de provoquer des réactions allergiques et la prolifération des chenilles processionnaires.

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

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

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

TITRE III — RÈGLES APPLICABLES POUR LES DIFFÉRENTES ZONES.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U

Cette zone comprend les zones Ua, Ub, Uc, Ui et Ue.

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 raccordée au système d'assainissement collectif.

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. Cette zone n'est pas raccordée au système d'assainissement collectif.

La zone Uc est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat dans le hameau de Quévrant.

La zone Ui est destinée à l'activité, au hameau de la ville Guillomard.

La zone Ue est destinée aux équipements publics structurants.

Article U.1 — Occupations et utilisations du sol interdites

Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, déchets, véhicules désaffectés.

En zone Ua, Ub et Uc :

L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'occupation des parcelles environnantes en raison de leurs nuisances, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

Les constructions à usage agricole.

Les activités de camping et implantation de parc résidentiel de loisirs.

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.

La création de parcs d'attractions.

L'ouverture de carrières et de mines.

La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.

Le stationnement de caravanes, pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

En zone Ue :

Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2.

L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'occupation des parcelles environnantes en raison de leurs nuisances, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

Les constructions à usage agricole.

Les activités de camping et implantation de parc résidentiel de loisirs.

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.

La création de parcs d'attractions.

L'ouverture de carrières et de mines.

La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.

Le stationnement de caravanes, pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

En zone Ui :

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,

Article U.2 — Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

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.

Les activités artisanales, de services, voire industrielles légères sont alors autorisées sous réserve d'être compatibles avec la proximité immédiate de l'habitat.

La reconstruction à l'identique des constructions détruites par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve d'avoir été régulièrement édifiées.

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

En zone Ue :

Les équipements publics et d'intérêt collectif public.

En zone Ui :

La construction d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- d'être intégré au bâtiment principal d'activités,
- et que la surface de plancher affectée au logement reste accessoire par rapport à celle affectée à l'activité.

Article U.3 — Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article U.4 — Desserte par les réseaux.

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article U.5 — Superficie minimale des terrains constructibles.

Non réglementé

Article U.6 : — Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées, sur au moins 70 % d'une de leur face (façade ou pignon) entre 0 et 2 m de l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Une exception peut être faite s'il existe un alignement de fait des constructions avoisinantes et que l'implantation permet ainsi une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au paysage naturel et urbain.

L'implantation des constructions de type « abri de jardin » est interdite en limite de voies et d'emprises publiques, de même que dans la partie du terrain comprise entre la voie ou l'emprise publique et la construction, sauf si le terrain d'implantation de la construction est pris entre deux voies de circulation.

En zone Ui les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, ou à enregistrement, doivent respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie. Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite de l'emprise des voies. Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Article U.7 — Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et dépendances peuvent être édifiées en limite séparative. En cas de recul, il sera de trois mètres minimum.

L'implantation de la construction en limite séparative peut être imposée lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées sur la limite séparative, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Dans le cas où la limite séparative est occupée par une haie bocagère ou de plantations d'arbres de haut jet, la distance devra être d'au moins 5 m (dépendances et fondations légères) et de 6 m (OAP) (fondation profonde).

Dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante, une dérogation aux reculs imposés pourra être autorisée dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

En zone Ui, les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, ou à enregistrement, doivent respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.

Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite de l'emprise des voies.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Article U.8 — Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article U.9 — Emprise au sol des constructions.

Non réglementé

Article U.10 — Hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit. Cela correspond à une typologie bâtie de R+1+ comble.

Cette hauteur sera mesurée à partir de la cote du terrain naturel la plus basse avant projet.

Les annexes isolées (ex. : garages, abris de jardin) auront une hauteur maximale de 3 m mesurée au point le plus haut.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au plan vertical de la façade ou au point le plus haut des constructions mitoyennes.

Article U.11 — Aspect extérieur.

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article U.12 — Aires de stationnement.

Voir dispositions communes à toutes les zones sauf quand une orientation d'aménagement et de programmation s'applique.

Article U.13 — Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.

Les arbres répertoriés sur le règlement graphique et les OAP doivent être maintenus.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P. L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation dans les conditions prévues.

Les compléments devront permettre de créer des continuités écologiques dégradées ou inexistantes.

Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être accompagnées de plantations.

Article U.14 : – Coefficient d'occupation des sols.

Non réglementé.

Article U.15 — Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article U.16 — Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Voir dispositions communes à toutes les zones.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Cette zone comprend les zones 1AUa et 1AUe

La zone 1AUa est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

La zone 1AUe est destinée aux équipements publics.

Article 1 AU.1 — Occupations et utilisations du sol interdites.

En secteur 1AUa :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les constructions à usage agricole.
- Les activités de camping et implantation de parc résidentiel de loisirs.
- La création de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture 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 ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- La création de parcs d'attractions.

En secteur 1AUe :

- les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 1 AU 2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs,
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les parcs d'attractions.

Article 1 AU.2 — Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

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

Sont soumises à conditions particulières :

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions existantes à l'urbanisation ainsi que l'édification de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels qu'abris de jardins, garages...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article 1 AU.3 — Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 1 AU.4 — Desserte par les réseaux.

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 1 AU.5 — Superficie minimale des terrains constructibles.

Non réglementé

Article 1 AU.6 : – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées, sur au moins 70 % d'une de leur face (façade ou pignon) entre 0 et 2 m de l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Une exception peut être faite s'il existe un alignement de fait des constructions avoisinantes et que l'implantation permet ainsi une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au paysage naturel et urbain.

L'implantation des constructions de type « abri de jardin » est interdite en limite de voies et d'emprises publiques, de même que dans la partie du terrain comprise entre la voie ou l'emprise publique et la construction, sauf si le terrain d'implantation de la construction est pris entre deux voies de circulation.

Article 1 AU.7 — Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et dépendances peuvent être édifiées en limite séparative. En cas de recul, il sera de trois mètres minimum.

Dans le cas où la limite séparative est occupée par une haie bocagère ou de plantations d'arbres de haut jet, la distance devra être d'au moins 5 m (dépendances et fondations légères) et de 6 m (fondation profonde).

Dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante, une dérogation aux reculs imposés pourra être autorisée dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

Article 1 AU.8 — Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 1 AU.9 — Emprise au sol des constructions.

Non réglementé

Article 1AU.10 — Hauteur maximale des constructions.

Zone 1AUa

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit. Cela correspond à une typologie bâtie de R+1+ comble.

Cette hauteur sera mesurée à partir de la cote du terrain naturel la plus basse avant projet.

Les annexes isolées (ex. : garages, abris de jardin) auront une hauteur maximale de 3 m mesurée au faîtage.

Zone 1AUe

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 bâti et paysager.

Article 1AU.11 — Aspect extérieur.

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 1AU.12 — Aires de stationnement.

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 1AU.13 — Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.

Les arbres répertoriés sur le règlement graphique et les OAP doivent être maintenus.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P. L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation dans les conditions prévues.

Les compléments devront permettre de créer des continuités écologiques dégradées ou inexistantes. Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être accompagnés de plantations.

Article 1AU.14 : – Coefficient d'occupation des sols.

Non réglementé.

Article 1AU.15 — Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 1AU.16 — Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Voir dispositions communes à toutes les zones.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.

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

La **zone A** délimite les parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles et forestières ou extractives.

Article A.1 — Occupations et utilisations du sol interdites.

En tous secteurs (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2) :

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

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

En zone humide :

Toutes constructions, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article A.2.

La construction, les affouillements, les exhaussements du sol quel que soit leur surface ou hauteur. Seuls sont autorisés les constructions, ouvrages ou travaux qui ne portent pas atteinte au caractère humide de la zone, les travaux relatifs à la sécurité des personnes et les actions d'entretien et de valorisation de la zone humide.

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

- Les dépôts divers, les exhaussements, et les comblements.
- Les affouillements, la création de plans d'eau et de bassins d'orage, à l'exception de bassins de lagunage compatibles avec les enjeux écologiques de la zone humide.

Tout fait susceptible de porter atteinte, directement ou indirectement, à la qualité des eaux, souterraines ou superficielles, pourra être interdit ou réglementé.

Le long des cours d'eau

Une bande inconstructible de 10 m doit être maintenue entre le cours d'eau et le bâti, sauf cas particulier lié à la topographie du terrain.

Article A.2 — Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères, intégrés au paysage et liés à une exploitation agricole.

Les bâtiments étoilés identifiés au document graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination des bâtiments. Il s'agit des bâtiments sur les parcelles suivantes :

La Ville au Pourvois : 000 YK 68 + 000 YI 6

Quévran:	000 ZY 54 – 000 ZY 58
La Hersonnière :	000 YC 280
Quinhaie:	000 YD 162 + 000 YD 160
La Houssaie :	000 ZC 43
La Folie :	000 ZT 64

Les annexes et extensions auront une superficie maximale de 30 % de la superficie de la construction principale à concurrence de 50 m² maximum et à moins de 20 mètres du bâtiment principal. Ils ne pourront conduire à la création de logements nouveaux.

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liée et nécessaire au fonctionnement des activités agricoles et forestières (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, dans un hameau ou au centre-bourg de la commune.
- En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (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.

En application du principe de réciprocité, la construction d'un bâtiment appartenant à un tiers de l'exploitation agricole ne peut se faire à moins de 50 ou 100 m des bâtiments d'élevage. Cette distance varie selon la réglementation sanitaire applicable au bâtiment (règlement sanitaire départemental ou régime des installations classées).

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 et forestière aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

- Le local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal. Ce local de permanence ne peut en aucun cas être un logement de fonction.
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique du règlement, sous réserve qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural (CR), 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.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.

L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques et de leur bonne implantation dans le paysage en vue de leur perception lointaine et proche.

La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

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

Les équipements d'intérêt collectif et les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, dès lors que ces constructions et installations ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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.

En zone humide :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.

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 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.

En cohérence avec le SAGE Vilaine, l'autorisation de destruction des zones humides, dans le cadre de projets soumis à déclaration ou autorisation des articles L 214-1 à L 214-6 du code de l'environnement (de surfaces supérieures à 1000 m²), ne peut être obtenue que dans les cas suivants :

- Existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures des transports, des réseaux de distribution d'énergie et de communication ;
- Réalisation de projets présentant un intérêt public avéré : projets ayant fait l'objet d'une DUP ou d'une déclaration de projet.

Article A.3 — Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article A.4 — Desserte par les réseaux.

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article A.5 — Superficie minimale des terrains constructibles.

Non réglementé

Article A.6 : – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans l'ensemble de la zone, sauf stipulations différentes figurant dans le plan des servitudes d'utilité publiques, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Ce recul minimum est porté :

- à 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 164, pour les tronçons à 2x2 voies et 75 mètres dans les autres cas ;
- à 15 mètres pour les RD.

Toutefois ces interdictions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes d'habitations voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci ;

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans le paysage est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou du lieux n'est pas remise en cause.

Article A.7 — Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) Ces bâtiments et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU. 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 à 100 mètres (sauf dérogation préfectorale) en application des dispositions de l'article L111-3 du code rural.

Les autres constructions et dépendances.

Les constructions et dépendances peuvent être édifiées en limite séparative. En cas de recul, il sera de trois mètres minimum.

Dans le cas où la limite séparative est occupée par une haie bocagère ou de plantations d'arbres de haut jet, la distance devra être d'au moins 5 m.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante, une dérogation aux reculs imposés pourra être autorisée dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

Article A.8 — Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article A.9 — Emprise au sol des constructions.

Non règlementé.

Article A.10 — Hauteur maximale des constructions.

Les extensions, annexes et construction à usage d'habitation :

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'égout du toit. Cela correspond à une typologie bâtie de R+1+ comble.

Cette hauteur sera mesurée à partir de la cote du terrain naturel la plus basse avant projet.

Les annexes isolées (ex : garages, abris de jardin) auront une hauteur maximale de 4 m, mesurée au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments à usage agricole n'est pas limitée en raison des possibles impératifs techniques, sous réserve de leur bonne implantation dans le paysage en vue de leur perception lointaine et proche.

Article A.11 — Aspect extérieur.

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article A.12 — Aires de stationnement.

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article A.13 — Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.

Les haies identifiées sur le règlement graphique sont protégées. Elles ne peuvent faire l'objet d'arrachage. Elles peuvent être coupées dans un objectif économique de valorisation du bois de la haie et de régénération de la haie.

Toutefois, dans le cas où leur arrachage s'impose, les plantations seront remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 à L. 130-5 CU et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-16 du même code.

Les espaces boisés classés ne doivent pas être confondus avec les bois inventoriés.

Les EBC ont une valeur agronomique, paysagère ou environnementale importante. Les autres bois peuvent faire l'objet d'une gestion forestière, voir être supprimés ; ce qui serait le cas dans les zones humides protégées, autant en zone A qu'en zone N.

Les vergers identifiés sur le règlement graphique sont protégés. En cas d'arrachage, les arbres devront être remplacés par de nouveaux arbres permettant la préservation du verger.

Il est obligatoire de maintenir le premier talus parallèle au cours d'eau.

Les bâtiments techniques agricoles doivent être accompagnés par des plantations d'essences forestières locales dont la hauteur adulte est en rapport avec la hauteur de la construction.

En zone humide

La plantation d'arbres de haut jet est interdite.

Les boisements, après leur coupe, ne pourront être replantés.

Article A.14 : – Coefficient d’occupation des sols.

Non réglementé

Article A.15 — Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article A.16 — Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Voir dispositions communes à toutes les zones.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Cette zone comprend les secteurs N et NI.

La zone N délimite les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages. Il s'agit notamment des boisements et des milieux humides jouant un rôle important dans le fonctionnement écologique du territoire.

Ces boisements ne doivent pas interagir négativement avec la protection des zones humides prioritairement protégées.

La zone NI – zone de loisirs délimite les parties du territoire susceptibles d'accueillir des espaces de loisirs.

Article N.1 — Occupations et utilisations du sol interdites.

En tous secteurs :

Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).

En zone N :

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

Toute extension sauf cas prévus à l'article Na 2.

En dehors du secteur NI

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

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

En secteur NI :

Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autre que ceux visés à l'article N2.

Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2.

En zone humide :

Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2.

La construction, les affouillements, les exhaussements du sol quelque soit leur surface ou hauteur.

Article N.2 — Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

En secteur N :

Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation sont autorisées dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ils ne pourront conduire à la création de logements nouveaux.

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

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

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

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

Les annexes et extensions auront une superficie maximale de 30 % de la superficie de la construction principale à concurrence de 50 m² maximum et à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

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

L'ouverture ou l'extension d'aires de loisirs, de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que la création de centres équestres.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.

Les équipements d'intérêt collectif et les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, dès lors que ces constructions et installations ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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 :

- a. 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,

- b. Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En cohérence avec le SAGE Vilaine, l'autorisation de destruction des zones humides, dans le cadre de projets soumis à déclaration ou autorisation des articles L 214-1 à L 214-6 du code de l'environnement (de surfaces supérieures à 1000 m²), ne peut être obtenue que dans les cas suivants :

- Existence d'enjeux liées à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures des transports, des réseaux de distribution d'énergie et de communication ;
- Réalisation de projets présentant un intérêt public avéré : projets ayant fait l'objet d'une DUP ou d'une déclaration de projet.

Article N.3 — Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article N.4 — Desserte par les réseaux.

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article N.5 — Superficie minimale des terrains constructibles.

Non réglementé

Article N.6 : – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans l'ensemble de la zone, sauf stipulations différentes figurant dans le plan des servitudes d'utilité publiques, les constructions ou installations (parking, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Ce recul minimum est porté :

- à 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 164, pour les tronçons à 2x2 voies et 75 mètres dans les autres cas ;
- à 15 mètres pour les RD.

Toutefois ces interdictions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul actuel ;
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes d'habitations voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci ;

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne peuvent être admises que si une insertion harmonieuse dans le paysage est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou du lieux n'est pas remise en cause.

Article N.7 — Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et dépendances peuvent être édifiées en limite séparative. En cas de recul, il sera de trois mètres minimum.

L'implantation de la construction en limite séparative peut être imposée lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées sur la limite séparative, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Dans le cas où la limite séparative est occupée par une haie bocagère ou de plantations d'arbres de haut jet, la distance devra être d'au moins 5 m (dépendances et fondations légères) et de 6 m (fondation profonde).

Dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante, une dérogation aux reculs imposés pourra être autorisée dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

Article N.8 — Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article N.9 — Emprise au sol des constructions.

Non réglementé.

Article N.10 — Hauteur maximale des constructions.

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.

– extensions ou annexes accolées

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation ou annexes accolées autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère du bâtiment principal

– annexes détachées

La hauteur maximale des annexes détachées ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.

Article N.11 — Aspect extérieur.

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article N.12 — Aires de stationnement.

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article N.13 — Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.

Les haies identifiées sur le règlement graphique sont protégées. Elles ne peuvent faire l'objet d'arrachage. Elles peuvent être coupées dans un but économique de valorisation du bois de la haie et de régénération de la haie.

Toutefois, dans le cas où leur arrachage s'impose, les plantations seront remplacées par des plantations équivalentes.

Il est obligatoire de maintenir le premier talus parallèle au cours d'eau.

Les espaces boisés classés ne doivent pas être confondus avec les bois inventoriés.

Les EBC ont une valeur agronomique, paysagère ou environnementale importante. Les autres bois peuvent faire l'objet d'une gestion forestière, voir être supprimés ; ce qui serait le cas dans les zones humides protégées, autant en zone A qu'en zone N.

En zone humide

Les boisements, après leur coupe, ne pourront être replantés.

Article N.14 : – Coefficient d'occupation des sols.

Non réglementé

Article N.15 — Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article N.16 — Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Voir dispositions communes à toutes les zones.

ANNEXES

Annexe 1 relative à la réalisation des aires de stationnement

Relative à l'application de l'article 12 traitant de la réalisation des aires de stationnement

1 — Règles relatives aux véhicules motorisés

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
Habitat collectif	1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m ² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m ² de surface de plancher Pour les deux roues motorisées, 1 m ² par logement réalisé dans le bâtiment.
² Habitat individuel	2 places par logement plus une place banalisée pour 4 lots dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sauf si stationnement collectif prévu dans l'OAP
Structures d'hébergements : Foyers, EPHAD, résidences services, habitat communautaire	1 place pour 5 logements ou chambres + stationnement du personnel à prévoir
Logements locatifs avec prêts aidés par l'État (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme)	aucune place de stationnement n'est imposée, ou 1 place par logement au maximum (faire un choix)
ACTIVITES	
Établissement industriel ou artisanal Commerces de : – moins de 150 m ² – de 150 à 300 m ² de surface de vente – plus de 300 m ² de surface de vente	30 % de la surface de plancher sauf si suffisamment de place dans l'espace public pas de minimum minimum 3 places pour 100 m ² de surface de vente sauf si suffisamment de place dans l'espace public maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 6 places pour 100 m ² de surface de vente réalisée sauf si suffisamment de place dans l'espace public
Bureau - services	60 % de la surface de plancher sauf si suffisamment de place dans l'espace public
Hôtel-restaurant	1 place pour 10 m ² de salle de restaurant 1 place par chambre sauf si suffisamment de place dans l'espace public
EQUIPEMENTS	
Établissement d'enseignement du 1 ^{er} degré	1 place par classe sauf si suffisamment de place dans l'espace public
Stade - Terrain de sports	10 % de la surface du terrain, sauf si suffisamment de place dans l'espace public
Salle de spectacle, de réunions	1 place pour 5 personnes assises, sauf si suffisamment de place dans l'espace public
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises, sauf si suffisamment de place dans l'espace public
autres lieux recevant du public	50 % de la surface de plancher, sauf si suffisamment de place dans l'espace public
	Nota : des places pour les 2 roues motorisées devront être prévues en sus des places véhicules (et à quantifier au minimum)

